Möglichkeiten der Mietverbilligung im Wohnungswesen

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung des wirtschaftswissenschaftlichen Doktorgrades

der

Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät

der

Friedrich-Wilhelms-Universität zu Breslau

vorgelegt von

Wolfgang Born

Diplom-Volkswirt

1941

Druckerei wissenschaftlicher Werke Konrad Triltsch, Würzburg

Gedruckt mit Genehmigung der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau

I. Berichterstatter: Prof. Dr. Heinrich Rittershausen

II. „ Prof. Dr. Albert Hesse

Inhaltsverzeichnis.

Seite

I. Teil

Leistungen und Mittel, Kräfte und Träger, Formen und Zusammenhänge in der Wohnungswirtschaft.

I. Kapitel: Die Wandlung der Bedeutung der Miete im Wohnungswesen ... 1

II. Kapitel: Die Einzelleistungen im Wohnungsbau

1. Zweck der Aufgliederung ... 4
2. Leistungen bei dem Erwerb und für die Erschließung des Grundstückes ... 6
3. Die Leistungen für den eigentlichen Bau und die Außenanlagen, sowie Leistungen für Planung, Bauleitung und Bauausführung ... 7
4. Polizeiliche Prüfungs- und Genehmigungsgebühren ... 8
5. Aufwendungen für die Beschaffung und Verzinsung der Geldmittel 9
6. Das wirtschaftliche Ergebnis der Aufgliederung ... 11

III. Kapitel: Die Finanzierungsmittel und ihre Bedeutung im Rahmen der Gesamtfinanzierung

1. Allgemeine Entwicklung und Bedeutung der Finanzierungsmittel 13
2. Die erste Hypothek ... 14
3. Die zweite Hypothek und der nachstellige Grundkredit ... 14
4. Öffentliche Mittel in der Wohnungsbaufinanzierung ... 17
5. Das Arbeitgeberdarlehn ... 19
6. Das Eigenkapital ... 21

IV. Kapitel: Die kostensteigernden Kräfte im Wohnungsbau ... 24

1. Die Verteuerung der Materialkosten ... 24
2. Die erhöhte Aufwendung für die Arbeitskräfte ... 26
3. Die Verteuerungen der Fremdleistungen ... 27
4. Baupolizeiliche und luftschutztechnische Maßnahmen ... 28

V. Kapitel: Die Träger des Wohnungswesens, ihre Bedeutung und Leistungsfähigkeit ... 28

1. Die Einflußnahme des Staates und der Gemeinden ... 28
2. Die private Bauwirtschaft ... 30
3. Die Wohnungsunternehmen ... 31
4. Der Arbeitgeber ... 35
5. Das Heimstättenamt der DAF ... 36
6. Der deutsche Siedlerbund ... 37

VI. Kapitel: Die Bauformen für die Erstellung von Wohnungen ... 38

1. Die Entwicklung zum Stockwerkbau ... 38
2. Der Stockwerkbau und die Geschoßwohnung ... 38
3. Die Kleinsiedlerstelle ... 39
4. Das Eigenheim ... 42
5. Die Volks- oder Vierraumwohnung ... 43

VII. Kapitel: Baukosten, Miete, Einkommen
1. Die Beziehungen zwischen den Bau- und Bewirtschaftungskosten und der Miete ... 45
2. Die Miete als Preis ... 47
3. Die Beziehungen zwischen dem Einkommen und der Miete ... 48

II. Teil
Allgemeine Faktoren sowie organisatorische, technische und wirtschaftliche Möglichkeiten zur Verbilligung von Wohnungsbauten.

VIII. Kapitel: Faktoren der Kostenverminderung im Wohnungsbau ... 51
1. Die Baulandbeschaffung ... 51
2. Die Baukosten ... 56
3. Der Standort und seine Bedeutung ... 58
4. Die Planung der Produktionsmittel und Arbeitskräfte ... 59
5. Die Umgestaltung der Wohnungsunternehmen ... 61
6. Der Wohnungsbau in der Gesamtplanung ... 68

IX. Kapitel: Möglichkeiten der Baukostenbeeinflussung ... 69
1. Organisation und Lenkung des Arbeitskräfteeinsatzes ... 69
2. Die Baustoffherstellung und Baustoffverteilung ... 70
3. Die Normung und Typisierung ... 76
4. Die Spezialisierung in der Baustoffindustrie ... 78
5. Die Rationalisierung und Mechanisierung auf dem Bauplatz ... 79
6. Die Verwendung neuartiger Bausteine ... 82

III. Teil
Finanzwirtschaftliche und steuerpolitische Untersuchungen für eine erweiterte Wohnungsbaufinanzierung und Mietverbilligung im Wohnungswesen.

X. Kapitel: Zins- und steuerpolitische Maßnahmen als Mittel der Mietverbilligung ... 85
1. Der Anteil der Zinsleistung an der Miete ... 85
2. Die Zinssenkung ... 87
3. Die Zinsverlagerung ... 90
4. Die Bedeutung der Steuerermäßigungen als Mittel der Mietverbilligung im Wohnungswesen ... 93

XI. Kapitel: Die Wirkung und Bedeutung der öffentlichen Mittel als Finanzierungsfaktor ... 99
1. Die Hauszinssteuerhypothek ... 99
2. Das Reichsbaudarlehn ... 101
3. Das Reichsdarlehn ... 102
4. Die Mietbeihilfe ... 103

XII. Kapitel: Finanzierungssysteme ... 104
1. Das privatwirtschaftliche Finanzierungssystem ... 105
2. Die übliche Finanzierungsweise im Wohnungs- und Siedlungsbau 105
3. Ein Finanzierungssystem für den sozialen Wohnungsbau mit der Einschaltung einer Zinsverlagerung ... 107
4. Ein Finanzierungssystem mit erhöhtem Einsatz von öffentlichen Mitteln ... 111
5. Kritik der Finanzierungssysteme ... 113

Schlußbetrachtung:
Voraussetzungen zur Erreichung der wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzung im sozialen Wohnungsbau ... 115

I. Teil.

Leistungen und Mittel, Kräfte und Träger, Formen und Zusammenhänge in der Wohnungswirtschaft.

I. Die Wandlung der Bedeutung der Miete im Wohnungswesen.

„Die Wohnungswirtschaft ist stets ein außerordentlich wichtiger Bestandteil des Wirtschaftslebens eines jeden Volkes gewesen“[1]). In einer geordneten und gelenkten Wirtschaft fallen ihr zwei Hauptaufgaben zu:

1. Wohnungen ausreichend an Zahl und Größe zur Deckung des Wohnungsbedarfs durch geeignete Maßnahmen und Einflußnahme auf die Bauwirtschaft und auf den privaten Bauunternehmer zu erstellen;

2. dafür zu sorgen, daß die Miete in einem angemessenen Verhältnis zu dem Einkommen des Wohnungsnutzers steht. Nach dem „Schwabeschen Gesetz“, das nach bestimmten Untersuchungen schon 1867 von Schwabe aufgestellt worden ist, muß, je ärmer jemand ist, desto mehr im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnungsmiete von ihm aufgewendet werden[2]). Die Miete, welche für eine Wohnung gezahlt werden kann, steht damit in einem direkten Abhängigkeitsverhältnis zu dem Einkommen und bestimmt, von wem eine Wohnung gemietet werden kann. Nicht allein der Bedarf ist demnach entscheidend, sondern gleichfalls die Frage, welcher Betrag des Einkommens für die Miete zur Verfügung steht. Hieraus müssen sich aber wirtschaftliche und soziale Spannungen ergeben, weil der Teil der Bevölkerung ohne Wohnung oder ohne die der Familiengröße entsprechende und für sie ausreichende Wohnung bleibt, dessen Einkommen der Miete einer solchen Wohnung nicht entspricht.

Der mittelalterlichen Stadt war das System der Mietwohnung fremd[3]). Es herrschte vielmehr der Grundsatz vor, daß jeder Bürger, in den vermögenden wie in den minderbemittelten Klassen, mit eigenem Hausbesitz ausgestattet werden sollte[4]). Aber das durch die Ausweitung der Handelsbeziehungen bedingte Anwachsen der Be-

1) Dr. Dr. Friedrich Lütge, Wohnungswirtschaft, Vorwort, S. VII.
2) Dr. jur. et. phil. Albert Hesse, Grundriß der politischen Ökonomie, II. Band, S. 53.
3) Dr. Otto Kämper, Wohnungswirtschaft und Grundkredit, S. 11.
4) Prof. Dr. Rud. Eberstadt, Das Wohnungswesen, S. 13.

völkerung im landesfürstlichen Zeitalter, welches in erster Linie den Außenhandel förderte, um im eigenen Lande den Reichtum zu mehren, machte auch die Schaffung von Mietwohnungen erforderlich. Allgemeine und soziale Bedeutung gewannen dann die Mietwohnungen im 19. Jahrhundert, wo sie infolge der wachsenden Industrialisierung und der immer zunehmenden Bevölkerungsbewegung vom Land nach der Stadt die Wohnform der arbeitenden Masse wurde. Bemerkenswert ist, daß trotz des großen Wohnungsbedarfs bis zum Weltkrieg im wesentlichen kein Wohnungsmangel aufgetreten ist. Zahlenmäßig reichten die erstellten Wohnungen in den Mietskasernen mit den Seiten- und Hinterhäusern, die enge, lichtlose Höfe einschlossen, aus. Aber dafür entstanden die sozialen Wohnungsprobleme, welche durch die Häufung von Menschen auf beengtem Raum bedingt waren. Die Nachkriegszeit bis zur Stabilisierung war durch einen Wohnungsfehlbestand von etwa 600 000 Wohnungen im Jahre 1923 gekennzeichnet, welcher sich trotz Einschaltung öffentlicher Mittel — Hauszinssteuerhypotheken — bis 1931 auf 1,1 Millionen fehlender Wohnungen erhöht hatte[5]). Bis heute ist der tatsächliche Fehlbestand auf schätzungsweise 1,5 Millionen weiter angestiegen, der sich daraus errechnet, daß den 19,3 Millionen vorhandenen Haushaltungen nur knapp 17,8 Millionen Wohnungen gegenüberstehen. Wenn diesem tatsächlichen Fehlbestand der Bedarf durch zu erwartende neue Haushaltsgründungen für bereits geschlossene Ehen und durch neue Eheschließungen in den nächsten Jahren und durch die Zugänge in den neuangegliederten Gebietsteilen, der laufende Ersatzbedarf für abbruchreife Wohnungen, welcher auf 1,2 Millionen Wohnungen geschätzt wird, und der Bedarf an Wohnungen für die Beseitigung überfüllter Wohnungen hinzugerechnet wird, ergibt sich ein Gesamtbedarf für die nächsten 20 Jahre von 6 Millionen Wohnungen[6]).

Dieser Wohnungsbedarf ist die Grundlage für die vorbereitenden staatlichen Maßnahmen, welche das Ziel haben, mittels des Wohnungsbaues Voraussetzungen zu schaffen, die eine Steigerung der Bevölkerungszahl und ein gesundes Leben kinderreicher Familien sicherzustellen. Neben der Art und Größe der Wohnungen spielt dabei die Miete eine besondere Rolle. Sie ist so zu gestalten, „daß sie in einem gesunden Verhältnis zu dem Einkommen der Volksgenossen steht, für die die Wohnungen bestimmt sind"[7]). Die Miete ist damit der bestimmende Faktor für die Finanzierung und Planung,

5) Walter Fey, Leistungen und Aufgaben im deutschen Wohnungs- und Siedlungsbau, Sonderhefte des Institutes für Konjunkturforschung, herausgegeben von Prof. Dr. Ernst Wagemann, Nr. 42, S. 20.

6) Dr. E. K. Mößner: „Städtebau und Realkredit nach dem jetzigen Kriege" Deutsches Wohnungsarchiv, Heft 9, 15. Jahrgang, September 1940.

7) Führer-Erlaß zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege, vom 15 .November 1940, IV (Miethöhe). Berliner-Börsenzeitung, 19. 11. 1940.

aber auch für den Einsatz der Bauwirtschaft und ihre wirtschaftlich-technische Organisation geworden.

Abgesehen von den Bestimmungen über die Förderung des Arbeiterwohnstättenbaues, den Kleinsiedlungsbestimmungen und Bestimmungen für die Schaffung von Volkswohnungen, ist auf das Verhältnis und den Einfluß vom Einkommen zur Miete in der Planung, Kalkulation und Finanzierung bisher keine Rücksicht genommen worden. Die Bauwirtschaft ist seit der Entwicklung des Mietswohnungswesens ausschließlich privatwirtschaftlich ausgerichtet gewesen, wobei die Förderung von Wohnungsbauten mit öffentlichen Mitteln in den Jahren 1924 bis 1931 — Hauszinssteuerära — eine Ausnahme darzustellen scheint. Diese öffentliche Hilfe erstreckte sich aber nur auf die Bereitstellung von Mitteln. Diese haben anregend auf den Wohnungsbau im allgemeinen gewirkt, sind jedoch nicht als mietverbilligende Maßnahme anzusehen. Im Gegenteil hatte das wahllose Hineinpumpen öffentlicher Mittel eine beispiellose Übersteigerung der Baukosten und Mieten zur Folge, und im Herbst 1929 waren die Baukosten annähernd auf 180 (1913 = 100) gestiegen[8]). Die Miete stellt aber immer den Preis für die Wohnungen und deren Nutzung dar und errechnet sich aus den Kosten, die sich aus der Grundstücksbeschaffung, dem Bau und allen sonstigen Leistungen ergeben. Sie ist demnach von dem allgemeinen Preis- und Kostenniveau und ebenso von allen wirtschaftlich bedingten konjunkturellen Schwankungen abhängig.

In Zukunft ist das Einkommen des Mieters für die Gestaltung der Miete und damit für die gesamte Finanzierung maßgeblich. Schon vor der Planung und Fertigstellung der Wohnung sind bestimmte Grenzen für die Miete festgelegt und werden Richtschnur für die Art der Finanzierung und Kalkulation. Der Preis der Wohnung ist durch die Bindung an eine bestimmte Miethöhe festgelegt, das Endergebnis der Finanzierung ist damit gegeben und Aufgabe der Bau- und Wohnungswirtschaft wird es, die variablen und beeinflußbaren Faktoren in die Kosten- und Finanzierungsgestaltung einzuordnen. Während bisher auf Grund der üblichen und der Zeit entsprechenden Preise kalkuliert und finanziert und als Endpreis die Miete errechnet worden ist, soll sich nunmehr die Finanzierung nach der für den Wohnungsnutzer tragbaren Miete ausrichten, wobei schließlich Mittel des Reiches zur Erreichung dieses Zieles und zum Ausgleich von nicht überbrückbaren Spannen beitragen sollen.

Aber nicht mit öffentlichen Mitteln allein kann die notwendige Mietverbilligung sowie die Lösung der Problemstellung innerhalb der Wohnungsbaufinanzierung erreicht werden. In der Bauwirtschaft müssen Gewohnheiten, welche zu preiserhöhenden Aufwendungen und zu teuren Mieten führen, aufgegeben und durch eine

8) Fey, a.a.O., S. 21.

weitgehende Rationalisierung auf dem Wege der Normung und Typisierung ersetzt werden. Die Wirtschaftlichkeit muß für die Bauwirtschaft die Bedeutung gewinnen, welche sie im Wirtschaftsleben allgemein besitzt. Sie kann in erster Linie durch eine planvolle und wirtschaftliche Kalkulation erzielt werden. Alle Faktoren, die Einfluß auf die Gestaltung der Gesamtkosten und auf den Mietpreis nehmen, müssen deshalb jederzeit abgewogen und berücksichtigt werden, wobei das Verantwortungsbewußtsein aller beteiligten Persönlichkeiten und eingeschalteten Stellen eine nicht unerhebliche Rolle spielt. Im Vordergrund aller einzuleitenden Maßnahmen steht entsprechend der Wandlung ihrer Bedeutung die Miete als Preis und als ein bestimmter Anteil des Einkommens, welcher im Rahmen der gesamten Bedarfsdeckung und Lebenshaltung für die Wohnung bereitgestellt werden kann. Die Wohnung ist dabei nicht mehr als ein „auf Verzinsung angewiesenes Investitionsgut, sondern tatsächlich wieder als unverzinsliches Gebrauchsgut[9]) zu beurteilen, und neben der Ernährung und Kleidung das für jede Familie notwendige dritte Lebensbedürfnis.

II. Die Einzelleistungen im Wohnungsbau.

1. Zweck der Aufgliederung.

Eine Wohnungsbaumaßnahme setzt sich aus vielen untereinander verschiedenen Einzelleistungen und Einzelbestandteilen zusammen. Wenn die Möglichkeiten einer Mietverbilligung im Wohnungswesen untersucht und die einzelnen auf die Gesamtherstellungskosten einwirkenden Faktoren, durch welche Aufwendungen notwendig werden, ermittelt werden sollen, müssen aber zuerst die vielen einzelnen Leistungen sowie ihre Zusammenhänge und wirtschaftlichen Beziehungen zu den allgemein-wirtschaftlichen Vorgängen dargestellt werden. Es kann sich dabei nicht darum handeln, betriebswirtschaftliche Kostenermittlungen anzustellen, und die Gesamtkosten von Bauunternehmen, Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften, sowie der Nebengewerbe nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen in ihre Einzelleistungen und Einzelkosten zu zerlegen, vielmehr sollen die wirtschaftlichen und technischen Zusammenhänge, die sich zwischen der Bau- und Wohnungswirtschaft ergeben haben und darüber hinaus in das Wirtschaftsleben im allgemeinen sowie auch in die Preisgestaltung hineingreifen, eine eingehende Aufgliederung erfahren. Die Beziehungen erstrecken sich über den Baumarkt und die Baupreise auf den Grundstücksmarkt, auf die Baustoffindustrie, auf den Geld- und Kapitalmarkt, auf die Kreditwirtschaft, auf das Steuerwesen, auf den Arbeitseinsatz und die Lohngestaltung u. a. m.,

9) Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland, 1. Jahrgang. 1. 1. 1941, H. 1.

wo überall wieder innere und äußere Einflüsse wirksam werden. Alle Faktoren wirken sich aber schließlich in der Finanzierung und Rentabilitätsberechnung und damit in dem Endergebnis, in der Miete ,aus. Es ist deshalb der Lösung der Frage der Mietverbilligung nicht dadurch gedient, daß, wie vorgeschlagen worden ist[10]), ein Betrag als Mietbeihilfe aus öffentlichen Mitteln für solche Wohnungsinhaber bereitgestellt wird, deren Einkommen im Verhältnis der zu zahlenden Miete zu niedrig ist. Es müssen vielmehr alle auf die Gesamtkosten einwirkenden und die Finanzierung beeinflussenden Faktoren untersucht und daraufhin überprüft werden, inwieweit Preissenkungen, Rationalisierungsmaßnahmen, technische und wirtschaftliche Vereinheitlichungen und andere Maßnahmen auf steuerpolitischem und finanzwirtschaftlichem Gebiet zu einer Verbilligung der gesamten Leistungen im Wohnungsbau führen können.

Die einzelnen Leistungen für eine Wohnungsbaumaßnahme werden in der Praxis in einem Kostenvoranschlag und in einem Kostenanschlag ermittelt. Der Kostenvoranschlag dient zu einer angenäherten Kostenermittlung und wird durch Vervielfältigung des umbauten Raumes (m^3) unter Zugrundelegung von Erfahrungswerten und ortsüblicher Preise errechnet. Aus ihm ist für vorliegende Zwecke wenig zu ersehen, zumal sich erhebliche Unterschiede für die Verhältnisse in den Dörfern und Städten sowie darüber hinaus auch für die einzelnen Gaue ergeben. Der Kostenanschlag führt dagegen zu den tatsächlichen und genauen Kosten auf Grund eines Bauentwurfes, und in ihm sind die einzelnen tatsächlichen Leistungen Grundlage für die Kostenermittlung.

Die Gesamtleistungen, aus denen sich durch die Zusammenfassung aller bei Durchführung einer Baumaßnahme entstehenden Einzelkosten die Gesamtkosten ergeben, gliedern sich in Aufwendungen für den Erwerb des Grundstücks, für seine Erschließung uud Baureifmachung, für den eigentlichen Bau und die Außenanlagen, für besondere Einrichtungen, für Geräte, für Planung, Bauleitung und Bauführung, ferner für polizeiliche Prüfungen und Genehmigung und endlich für die Beschaffung und Verzinsung der Mittel zum Grunderwerb und zur Bauausführung[11]). Es werden demnach Leistungen für das Bauwerk selbst, aus denen sich die reinen Baukosten ergeben, sowie für den Bauplatz und seine Erschließung und schließlich die Nebenleistungen unterschieden. Schon aus dieser Aufteilung geht die vielseitige Differenzierung der Leistungen und Aufwendungen hervor, die nunmehr noch im einzelnen darzustellen sind.

---

10) Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie zum Wohnungsbau nach dem Kriege, Oktober 1940.

11) Dieser Aufteilung und Zergliederung haben ein Baubuch und eine Bauabrechnung einer provinziellen Treuhandstelle für das Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen als Unterlage zu Grunde gelegen.

2. Leistungen bei dem Erwerb und für die Erschließung des Grundstückes.

Der Erwerb des Baugrundstückes umfaßt den Kauf des Grund und Bodens und alle Maßnahmen, die mit diesem verbunden sind und sich an diesen anschließen. Wenn Bauland erworben wird, muß ein Preis gezahlt werden, welcher in seiner Höhe von außerordentlich verschiedenen Faktoren betimmt wird. Die Lage des Grundstücks, die bisherige Nutzung und der zu erwartende Ertrag aus dem Grundstück sind maßgebliche Voraussetzungen, welche auf den Preis einen direkten Einfluß ausüben und die Höhe der Kosten verschieden gestalten. Der Kauf eines Baugrundstücks stellt jedoch nicht nur eine einfache Eigentumsübertragung durch Leistung und Gegenleistung dar, vielmehr verbinden sich mit ihm weitere Maßnahmen, durch welche ebenfalls Aufwendungen entstehen und als Belastung der Baumaßnahme angesehen werden müssen. So verursacht ein Kaufvertrag Kosten für die Leistungen des Gerichts — durch das Grundbuchamt werden die entsprechenden Grundbucheintragungen vorgenommen — sowie für die Leistungen des Notars, vor welchem der Kaufvertrag abgeschlossen und beurkundet wird. Auch die Steuern, welche sich aus dem Besitzwechsel als Grunderwerbs- und Wertzuwachssteuer ergeben, treten als Nebenkosten im Rahmen der Gesamtfinanzierung einer Wohnungsbaumaßnahme in Erscheinung. Eine wichtige Rolle spielt die Vermessung, welche dann erforderlich wird, wenn nur ein Teilstück — eine Parzelle — aus einem bereits vermessenen Grundstück erworben werden soll oder eine völlig neue Vermessung vorgenommen werden muß. Für dieses Teilgrundstück muß neben der örtlichen Vermessung im Gelände eine Katasterhandzeichnung und ein Katasterauszug zur buchmäßigen Festlegung angelegt werden. Weitere Aufwendungen im Rahmen der Baulandbeschaffung entstehen durch die Leistung des Grundstücksmaklers, durch dessen Vermittlung das Gelände angeboten und dem Bebauungszweck zugeführt wird. Ein wesentliches Merkmal im Grundbesitz in den Städten liegt darin, daß Terraingesellschaften, Grundstücksmakler, Privatpersonen und auch Gemeinden Baugelände zu einer Zeit aufgekauft haben, als es noch zu niedrigen Preisen zu haben war, um es später als Spekulationsobjekt weiter verwerten zu können. Gerade hierdurch sind zusätzliche Leistungen in Form der Provision und darüber hinaus überhöhte Preise entstanden, die eine wesentliche Belastung für den Wohnungsbau und einen starken Einfluß auf die Mietpreisgestaltung darstellen.

Weitere Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grund und Bodens stehen, sind mit der Erschließung des Baugrundstücks verbunden. Hierzu gehört die Zahlung von Abfindungen und Entschädigungen, welche für einen Mieter, Pächter oder sonstige Dritte, die in einem Nutzungsverhältnis zu dem Grund-

stück stehen, erforderlich werden, um damit die freie Verfügung über das Baugrundstück zu erlangen. Die Anliegerleistungen sind Aufwendungen, welche als Beiträge zu den Herstellungs- und Beschaffungskosten der öffentlichen Verkehrflächen und der öffentlichen Entwässerung an die Gemeinden zu zahlen sind.Hierunter sind die Straßenbaukosten und die Kosten für die Kanalisation zu rechnen. Ferner werden durch den Erwerb des Baugrundstücks Beiträge fällig, die für die entstehenden oder entstandenen Kosten der öffentlichen Versorgungsanlagen, wie Gas-, Wasser- und Elektrizitätsleistungen, sowie für Grünanlagen und Beleuchtung der Straße zu entrichten sind. Aber auch die Freimachung des Grundstücks durch Rodungen, Abholzungen oder ähnliche Arbeiten machen Leistungen erforderlich, die auch bei Abräumungen oder Gesamtabbrüchen nicht unerhebliche Kosten zur Folge haben können. Die Ansiedlungsabgabe, auch als Ansiedlungsgebühr bezeichnet, die Schul- und Kirchenlasten, sowie andere öffentlich-rechtliche Beiträge zur Regelung öffentlich-rechtlicher Verhältnisse, die auf Grund von Landesgesetzen erhoben werden (in Preußen z. B. das Fluchtliniengesetz, das Kommunalabgabengesetz und Wohnungsgesetz), sind Aufwendungen, welche im Rahmen der Erzielung der Baureife des Grundstückes und seines Erwerbes entstehen.

3. Die Leistungen für den eigentlichen Bau und die Außenanlagen, sowie die Leistungen für Planung, Bauleitung und Bauausführung.

Den größten Anteil an den Gesamtherstellungskosten im Wohnungsbau nehmen die Aufwendungen für die Leistungen der eigentlichen Baudurchführung ein. In ihnen sind alle Leistungen für den Rohbau, für alle Putzarbeiten, Installationen und Anlagen im Hause enthalten, zu denen außerdem die Leistungen für die Außenanlagen hinzutreten. Zu dem Bau gehören auch Teilabbrüche, sofern es sich bei der Maßnahme um Ein- oder Umbauten von Wohnungen handelt. Alle Aufwendungen für das zu verwendende Material, für die Löhne, für soziale Abgaben und Aufwendungen, ergeben die reinen Baukosten, die wegen ihrer Verschiedenartigkeit des Materials und der durch örtliche Verhältnisse bedingten Einflüsse niemals gleich sind. Bestandteile der Bauten sind die Installationen von Wasser, Gas und elektrischen Leitungen, die Aufstellung von Öfen, der Einbau von sanitären Anlagen, von Bade- oder Duscheinrichtungen und des Waschkessels zum Waschen der Hauswäsche. Auch Bodenuntersuchungen und Bohrungen für etwaige Brunnenanlagen, sowie Nebenleistungen für die Bauausführung wie Bauzäune, gehören zu den Leistungen, die in den reinen Baukosten erfaßt werden[12]).

12) Als Unterlage diente für diese Aufgliederung eine Baukostenermittlung

Die Außenanlagen erstrecken sich auf alle Bauten, welche außerhalb des Hauses, aber auf dem Baugrundstück und zu dem Bau gehörig, ausgeführt werden, wie Abortgruben, sofern kein Anschluß an die öffentliche Kanalisation erfolgt, alle Anschlußleitungen an die öffentlichen Entwässerungsanlagen und Versorgungsleistungen, Behälter oder Gruben für Asche oder Müll, Bodenabtragungen und Bodenauffüllungen, die Anlage von Brunnen, Hof-, Straßen- und Wegebefestigungen, Teppichklopfstangen und fest eingegrabene Wäschepfähle u. a. m. Die Vielzahl der Einrichtungen und Leistungen erklärt die Verschiedenartigkeit und die Schwierigkeiten, denen die Kostenermittlung im einzelnen begegnet. Eine große Anzahl von Handwerkern müssen neben dem eigentlichen Bauunternehmer in die Baumaßnahme eingeschaltet werden, die ihrerseits Kostenermittlungen für die von ihnen auszuführenden Leistungen anstellen.

Jeder Bau ist planerisch vorbereitet und die Durchführung wird beaufsichtigt und in ihrem Fortgang überwacht. In den Baubüros, wo Architekten, Baumeister, Zeichner, Bauführer und Hilfskräfte tätig sind, entstehen die Pläne, Entwürfe und schließlich die fertigen Bauzeichnungen, nach welchen das Bauobjekt zur Ausführung gelangt. Auf den Bauplätzen leiten die Bauführer die verschiedenen Arbeitsgänge, den Einsatz und die Verteilung der Arbeitskräfte, sowie alle mit dem Bau in Verbindung stehenden praktischen Maßnahmen. Durch die Planung, Bauleitung und Bauführung entstehen neben reinen büromäßigen Verwaltungskosten und Gehältern Aufwendungen für Architektengebühren oder Bauverwaltungsbeiträge, womit Vorentwürfe und Bauentwürfe, Kostenvoranschläge und Kostenanschläge zur Bezahlung gelangen. Es entstehen weiter durch Material-, Boden- oder andere Untersuchungen Sachverständigengebühren und Baustoffprüfungskosten. Auch das sind Nebenkosten, welche im Rahmen der Gesamtfinanzierung eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Ferner müssen die Betreuungsgebühren in diesem Zusammenhang aufgeführt werden, welche durch die Wohnungsunternehmen, unter deren Trägerschaft Kleinsiedlungsmaßnahmen oder Wohnungsbauvorhaben durchgeführt werden, in Anrechnung gestellt werden und ebenfalls als Kosten in der Gesamtfinanzierung erscheinen.

4. Polizeiliche Prüfungs- und Genehmigungsgebühren.

Kosten werden, von einigen Ausnahmefällen abgesehen, auch durch die polizeiliche Prüfung und Genehmigung verursacht. Die Baupolizei überwacht die Ausführung von Bauwerken, und auch der Wohnungsbau unterliegt ihrer Aufsicht. Insbesondere fällt der

---

gemäß Erlaß des Preußischen Finanzministers — V 13 I a 1/7 Nr. 128 — vom 10. Oktober 1934.

Baupolizei die Aufgabe zu, auf die Gestaltung der Bauwerke und die Verhältnisse zueinander einzuwirken, sie stellt dadurch ein wesentliches Gegengewicht zu der regellosen und freien Ausübung des Eigentumsrechtes am Grund und Boden in Bezug auf die Bebauung und Nutzung eines Baugrundstückes dar (BGB § 903). Im Rahmen des Wohnungsbaues erstreckt sich die obrigkeitliche Einwirkung der Baupolizei auf gesundheitliche Regelungen, durch die ein übermäßiges An- und Übereinanderreihen von Wohnungen und eine die Gesundheit und Sicherheit des Einzelnen gefährdende Ausnutzung der Bau- und Wohnfläche verhindert werden soll. Träger der Baupolizei sind im allgemeinen die Ortspolizeibehörden und in den Städten die Bürgermeister (Oberbürgermeister). Die Zuständigkeiten der Baupolizei sind durch die Verordnung des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers über die Regelung der Bebauung vom 15. 2. 1936 (R.G.Bl. I S. 104) festgelegt und im Vergleich zu den vergangenen Jahren erweitert worden[13]).

Weitere Funktionen sind der Baupolizei durch die Verordnungen des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. 10. 1936 sowie über die Baugestaltung vom 10. 11. 1936 zugewiesen worden[14]). Zur Abgeltung der Unkosten sind die Baupolizeibehörden berechtigt, Gebühren zu erheben, und in Preußen gilt für die Gemeinden der § 6 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. 7. 1893, für die Staatl. Baupolizei die allgemeine Verwaltungsgebührenordnung vom 30. 12. 1936[15]). Erleichterungen, wie ganzer oder teilweiser Erlaß, auch Stundungen kommen in den Fällen in Frage, in welchen sich die Entwürfe auf Grund feststehender Typen, wie z. B. beim Kleinhaus, immer wiederholen. Allgemeine Gebührenfreiheit genießen die Bauvorhaben im Rahmen der Bestimmungen zur Förderung der Kleinsiedlung vom 14. 9. 1936 (R.Arb.Bl. I S. 229)[16]); auch für den Arbeiterwohnstättenbau und für die Errichtung von Volkswohnungen gelten ähnliche Erleichterungen.

5. Aufwendungen für die Beschaffung und Verzinsung der Geldmittel.

Im Rahmen der Kostenermittlung muß auch auf die Beschaffung der für die Finanzierung und Durchführung eines Bauvorhabens notwendigen Geldmittel sowie auf deren Verzinsung eingegangen werden. Die einzelnen Finanzierungsmittel, welche für die Haupt-

13) Wörterbuch der Wohnungs- und Siedlungswirtschaft, Dr. jur. Johannes Krohn, S. 191.
14) Wörterbuch der Wohnungs- und Siedlungswirtschaft, Dr. jur. Johannes Krohn, S. 191.
15) Ebenda S. 193.
16) Ebenda S. 193.

finanzierung Anwendung finden, werden in einem besonderen Kapitel behandelt, so daß in diesem Zusammenhang die Untersuchung der Zwischenfinanzierung, ihre Bedeutung für die Gesamtfinanzierung sowie ihr Verhältnis zu der Mietpreisgestaltung übrig bleibt.

Für den Grunderwerb und die Bausausführung sind laufend flüssige Geldmittel erforderlich, die als Baugeld in Form eines Zwischenkredites beschafft werden. Das Baugeld oder der Zwischenkredit ist nicht, wie der Hypothekarkredit, für die Hauptfinanzierung ein Grundkredit, sondern stellt einen kurzfristigen, zweckgebundenen Kredit dar, welcher, mit einem Personal- oder Betriebskredit[17]) vergleichbar, bis zur tatsächlichen Bauvollendung dem Bauherrn zur Verfügung gestellt wird. Die Gründe für die Notwendigkeit der Einschaltung des Baugeldes anstatt der Auszahlung der aufgenommenen Hypothekengelder liegen darin, daß der nicht vollendete Bau dem Bauherrn eine Rente nicht abwirft und dem Hypothekengläubiger den Zinsendienst nicht gewährleistet[18]), und nach § 12 Abs. 3 des Hypothekenbankgesetzes derartige Hypotheken nur beschränkt als Deckung zugelassen sind. Erst nach der Vollendung des Baues und nach der baupolizeilichen Abnahme liegen die Voraussetzungen hierfür, d. h. die Nutzung und Vermietbarkeit der Wohnungen, vor, da nunmehr auch der Ertragswert, welcher für die endgültige Gewährung für die Höhe und Auszahlung eines Hypothekendarlehns maßgebend ist, festgestellt werden kann. Der Zwischenkredit kann also auch als ein Überbrückungskredit bezeichnet werden, der für die Zeit erforderlich ist, während der Bau zur Durchführung gelangt. Die grundsätzlichen Erwägungen der Hypothekeninstitute bezüglich der Auszahlung von Hypothekengeldern und die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Sicherstellung von Hypothekendarlehen, machen diese Einschaltung des Zwischenkredites, der durch eine höhere Verzinsung zusätzliche Kosten verursacht, notwendig.

Eine Besonderheit des Zwischenkredits ist das nicht unerhebliche Risiko des Kreditgebers, da eine vollwertige Sicherheit seitens des Kreditnehmers nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Erst nach dem Weltkrieg hat das Reich die Notwendigkeit seines Eingreifens erkannt, und 1923 wurde die heutige Deutsche Bau- und Bodenbank, damals „Deutsche Wohnstättenbank" genannt, unter der Beteiligung einzelner Länder und gemeinnütziger Gesellschaften gegründet[19]). Das Geschäft des Zwischenkredits wird heute von der Deutschen Bau- und Bodenbank, aber auch von Sparkassen und privaten Hypothekeninstituten durchgeführt. Sogar von den Wohnungsunternehmen selbst, unter deren Trägerschaft Wohnungs-

17) Kämper, a.a.O., S. 109.
18) Ebenda S. 109.
19) Ebenda S. 162.

oder Kleinsiedlungsvorhaben durchgeführt werden, wird das Zwischenkreditgeschäft betrieben.

Die Zinsen für den Zwischenkredit liegen im allgemeinen immer eine Spanne, etwa 1 bis 2½%, höher als die Zinsen für die Dauerbeleihungen. Dies ist dadurch begründet, daß ein Anreiz gegeben werden soll, sobald als möglich für die Ablösung des teuren Baugeldes besorgt zu sein. Diese Zinsen für den Zwischenkredit stellen zusätzliche Kosten für die Baumaßnahme dar, die sich immer mehr erhöhen, je länger sich die Bauzeit und die Valutierung der aufgenommenen Hypotheken hinauszögert. Zu diesen mit der Beschaffung des Baugeldes verbundenen Aufwendungen treten weitere Kosten für die Vermittlung und Beschaffung der Hypothekendarlehen sowie für ihre Eintragung in das Grundbuch.

6. Das wirtschaftliche Ergebnis der Aufgliederung.

Diese Aufgliederung der im Rahmen der Planung, Finanzierung und Durchführung einer Wohnungsbaumaßnahme anfallenden Aufwendungen zeigt, in wie großem Umfange viele Einzel- und Nebenleistungen den Wohnungsbau belasten und zu Kosten führen. Nicht alle diese Einzelleistungen haben eine gleiche Bedeutung und führen in gleicher Weise zu dem endgültigen Wert der einzelnen Wohnung als Gebrauchsgut. Aber alle Aufwendungen wirken auf die Gesamtkosten und bestimmen damit, in wie großem Umfange die Miete beeinflußt und der Preis für die Wohnung erhöht wird.

Noch deutlicher werden die Verhältnisse erkennbar, wenn die Finanzierungsübersicht einer oder mehrerer Baumaßnahmen aufgegliedert und die einzelnen Posten in das Verhältnis zu den Gesamtherstellungskosten gebracht werden. Nachstehend beigeheftete Tabelle[20]) zeigt eine solche schematische Aufgliederung von Finanzierungsplänen auf und veranschaulicht, wie verschieden sich die Verhältniszahlen gestalten. Übereinstimmend wird deutlich, einen wie großen Finanzierungsraum die reinen Baukosten einnehmen, neben denen alle anderen Teilgebiete der Finanzierung nur eine geringe Bedeutung zu haben scheinen. Diese Erkenntnis berechtigt zu wirtschaftlichen Rückschlüssen und gibt Veranlassung, weitere Beziehungen innerhalb der reinen Baukosten festzustellen und die in besonderem Umfange Einfluß nehmenden Faktoren herauszustellen. Ohne Zweifel stehen sich dabei Material- und Lohnkosten gegenüber, wobei wiederum die Aufwendungen für Löhne überwiegen. Die Stoffpreise werden aber außerhalb der Bauwirtschaft in der Baustoffindu-

20) Die Zahlenangaben stammen aus Finanzierungsplänen, welche dem Verfasser von einer provinziellen Treuhandstelle für das Wohnungs- und Siedlungswesen zur Verfügung gestellt wurden.

	158 Volkswohnungen	%	10 Kleinsiedlerstellen	%	1 Einzelsiedlerstelle	%	12 Volkswohnungen	%
			je Stelle					
Erwerb des Baugrundstückes	8 600,–	0,9	500,–	7,2	500,–	5,7	3 195,40	6,7
Erschließung des Baugrundstückes	22 925,–	2,5	250,–	3,6	–	–	–	–
Reine Baukosten	789 395,–	84,2	5 200,–	74,3	7 170,–	80,5	39 439.60	82,9
Außenanlagen	71 260,–	7,6	200,–	2,8	600,–	6,7	2 127,79	4,5
Gerät	–	–	250,–	3,6	250,–	2,9	142,20	0,2
Planung, Bauleitung Bauführung	34 500,–	3,7	400,–	5,7	225,–	2,5	2 160,–	4,7
Polizeiliche Prüfung und Genehmigung	–	–	–	–	–	–	56,24	0,1
Beschaffung u. Verzinsung der Geldmittel	10 320,–	1,1	200,–	2,8	155,–	1,7	445,13	0,9
Gesamtkosten	937 000,–	100,0	7 000,–	100,0	8 900,–	100,0	47 566,36	100,0

strie gebildet, und stellen, je weiter auf die Urproduktion der einzelnen Materialien, Ziegel, Kalk, Holz, Eisen, Zement, zurückgegangen wird, in immer größerem Umfange Aufwendungen für Löhne dar, und man kommt zu dem volkswirtschaftlichen Schlußergebnis, daß sich alle Kosten für eine Leistung und Lieferung von Materialien in Aufwendungen für Löhne zerlegen lassen, die auf der Verbraucherseite zu Einkommen werden.

Für den Wohnungsbau bedeutet das Ergebnis der Aufgliederung, daß das Lohnniveau auf die Gesamtherstellungskosten einen maßgeblichen Einfluß ausübt. Die Auswirkungen auf den Mietpreis werden aber nur indirekt erkennbar, da dieser weiterhin von den Aufwendungen abhängig ist, die für die Verzinsung und Tilgung der Geldmittel aufgebracht werden müssen. Wenn also die einzelnen Leistungen den Wert der Wohnung und ihre Gesamtherstellungskosten bestimmen, bleibt die Miete unter den gegebenen Verhältnissen außerdem von der Verzinsung der verwendeten Geldmittel und dem allgemeinen Zinsniveau abhängig.

III. Die Finanzierungsmittel und ihre Bedeutung im Rahmen der Gesamtfinanzierung.

1. Allgemeine Entwicklung und Bedeutung der Finanzierungsmittel.

Die Finanzierungsmaßnahmen im Wohnungsbau sind ebenso wie der Wohnungsbau selbst mannigfachen Wandlungen unterworfen gewesen. Von der ausschließlichen Eigenfinanzierung, welcher die Fremdfinanzierung gegenüber zu stellen ist, und bei welcher der Bauherr über die eigenen Mittel für die Durchführung des von ihm geplanten Bauvorhabens verfügte, mußte schon in der vom Merkantilismus beeinflußten „Landesfürstlichen Periode" abgegangen werden, weil der Bedarf an Wohnungen stieg und die Erstellung von mehrgeschossigen aufnahmefähigeren Mietshäusern sich als notwendig erwies. In dieser Zeit wurden zum ersten Male staatliche Mittel für den Wohnungsbau zur Lösung der Wohnungsfrage bereitgestellt. So hat Friedrich der Große noch nicht bebaute Grundstücke bebauen lassen und die Häuser den Eigentümern des Grund und Bodens geschenkweise überlassen; auch durch das Abreißen von einstöckigen Häusern, an deren Stelle drei- bis vierstöckige Wohngrundstücke erstellt wurden, hat man den Wohnungsmangel mit Hilfe einer durch staatliche Mittel unterstützten Finanzierung beseitigt[21].

Am Anfang des 19. Jahrhunderts herrschte wieder die Eigenfinanzierung vor, welche jedoch bald durch die Bevölkerungsbewegung vom Land in die Stadt, die durch die Industrialisierung und durch die Entwicklung der Städte bedingt war und zu einer gesteigerten Wohnungsnachfrage führte, ebenfalls wieder durch die Finanzierung mit fremden Mitteln abgelöst wurde. Der Grundkredit und die Hypothekenbanken als seine Träger gewannen an Bedeutung. Die Jahre 1924 bis 1931 sind durch die Bereitstellung öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau und seine Finanzierung im Rahmen der Hauszinssteuerhypotheken charakterisiert, ohne daß aber der Mangel an Wohnungen und das Wohnungsproblem mit seiner sozialen Bedeutung gelöst werden konnten. Immer klafft eine scheinbar unüberbrückbare Spanne zwischen dem Teil des Einkommens, welcher für die Wohnung innerhalb der gesamten Lebenshaltung bereitgestellt werden kann, und den sich aus den Finanzierungen ergebenden Belastungen oder Mieten, die als Entgelt für die Wohnungen gezahlt werden sollen.

Im Rahmen der Finanzierung sind alle die Mittel zu beschaffen, welche zur Deckung der in der Kostenermittlung festgestellten Aufwendungen für eine Wohnungsbaumaßnahme einschließlich der Beschaffung und Aufschließung des Baugrundstückes erforderlich wer-

21) Kämper, a.a.O., S. 21.

den. Das System der Finanzierung von Wohnungsbauten hat sich dadurch immer verwickelter gestaltet, weil private und öffentliche Mittel sowie die in Form von Hypothekendarlehen zu beschaffenden Fremdmittel zusammenwirken und eine Vielzahl von Förderungsmaßnahmen und Bestimmungen mit dem Ziel eingeleitet und erlassen worden sind, um zu einer Erleichterung und endgültigen Regelung der Wohnungsbaufinanzierung beizutragen. In der Finanzierung werden die I. oder Ia-Hypothek, die II. oder Ib-Hypothek, öffentliche Mittel, Industriebeteiligungen, Beteiligungen der Gemeinden und Eigenkapital unterschieden. Die zu beschaffenden Mittel können aber auch in den erststelligen und zweitstelligen Realkredit, welche die Grundfinanzierung ausfüllen, und in die Rest- oder Spitzenfinanzierung aufgeteilt werden.

2. Die erste Hypothek.

Die erste Hypothek wird in erster Linie als organisierter Grundkredit von privaten oder öffentlich-rechtlichen Hypothekenanstalten, von Sparkassen oder Versicherungsunternehmen zur Verfügung gestellt. Sie wird an erster Stelle im Grundbuch eingetragen und stellt eine sichere Kapitalanlage dar. Durch die erste Hypothek können zwischen 40 und 60 v. H. der gesamten Bau- und Bodenkosten gedeckt werden, und ohne besondere Schwierigkeiten werden derartige Hypothekendarlehen, sofern die allgemeinen Voraussetzungen erfüllt sind, gewährt. Der Zinssatz beträgt 4½ v. H. bis 4 v. H und der Dauerkredit wird mit ½ bis 1 v. H. jährlich getilgt. Mit der ersten Hypothek, welche im Rahmen der Finanzierung von Kleinwohnungsbaumaßnahmen oder Siedlungsvorhaben mit reichsverbürgten Darlehen auch als Ia-Hypothek bezeichnet wird, sind keine besonderen wirtschaftlichen Probleme verbunden, sofern von der Frage der Zinshöhe und von dem Zinsproblem im allgemeinen abgesehen wird. Die Kreditwürdigkeit des Schuldners bleibt ohne besondere Bedeutung, da für die erste Hypothek das Grundstück eine ausreichende Sicherheit und dem Hypothekengläubiger die Möglichkeit bietet, bei Nichterfüllung der getroffenen Vereinbarungen sich aus dem Grundstück im Wege der Zwangsvollstreckung zu befriedigen. Auch die Konjunkturempfindlichkeit der ersten Hypothek ist ausgeschlossen, da „die erste Hypothek noch innerhalb des tiefsten Krisenwertes des Grundstückes liegt“[22]).

3. Die zweite Hypothek und der nachstellige Grundkredit.

Eine wesentlich andere Rolle spielt die zweite Hypothek. Nach dem Hypothekenbankgesetz vom 13. 7. 1899 § 11 gilt für Hypo-

22) Breitmeyer, Dr. Erwin, Der nachstellige Grundkredit, S. 21.

thekenbanken, daß „die Beleihung der Regel nach nur zur ersten Stelle zulässig ist“[23]), sodaß alle Hypothekenbanken als Träger der zweiten Hypothek, sofern Ausnahmen nicht genehmigt sind, ausfallen. Dem erststelligen Grundkredit steht damit der nachstellige Grundkredit gegenüber. Beide Zweige des Grundkredits unterscheiden sich darin, daß der erstere durch die Bodenkreditanstalten organisiert ist, während der nachstellige Grundkredit unorganisiert geblieben ist. Das wirtschaftliche Problem der zweiten Hypothek liegt darin, daß ihre Sicherheit nicht mehr in dem Grade wie die der ersten Hypothek gewährleistet ist und für den Gläubiger Gefahr besteht, für sein Darlehn keine Deckung zu finden. Schon innerhalb der Beleihungsgrenze der zweiten Hypothek macht sich die Spanne bemerkbar, welche zwischen dem Kreditbedürfnis des Schuldners und dem anerkennbaren Sicherungsbedürfnis des Gläubigers besteht[24]). Je nach den herrschenden Verhältnissen wird bei Wertschwankungen der Versteigerungserlös die zweite Hypothek decken oder nicht; stets muß aber der Hypothekengläubiger mit Ausfällen rechnen. Damit ist die zweite Hypothek der wirtschaftlichen Konjunktur ausgesetzt, und die Verlustgefahren sowie die Organisationsmöglichkeiten des nachstelligen Grundkredits immer von der Wirtschaftsentwicklung abhängig.

Schon vor dem Weltkrieg hatte die Frage des nachstelligen Grundkredits für die Finanzierung von Wohnungsbauten eine große Bedeutung, da wegen ihrer Schwierigkeit manche Bauvorhaben, auch solche, welche gemeinnützigen Zwecken dienen sollten, nicht zur Verwirklichung kamen. Die Beleihung an zweiter Stelle war dem privaten Kapitalmarkt überlassen geblieben, und als Ausgleich für das höhere Risiko wurde eine höhere Verzinsung gewährt, die gleichzeitig einen Anreiz für die Kapitalanlage im Wohnungsbau darstellte. In Wirtschaftskrisen aber war es erklärlich, daß diese privaten Mittel nicht zur Verfügung gestellt wurden, weil das Vertrauen fehlte und Verluste befürchtet wurden. Nach der Stabilisierung wurde das Problem der nachstelligen Beleihung mit Hilfe der Hauszinssteuermittel provisorisch überbrückt, aber eine wirkliche Lösung im Interesse des sozialen Wohnungsbaues hatte damit die Frage nicht gefunden. Am 1. 12. 1930, R.G.Bl. I S. 517, wurde der Reichsarbeitsminister ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Reichsfinanzminister Bürgschaften des Reiches für Darlehnsverpflichtungen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues zu übernehmen[25]). Die Einschaltung der privaten Mittel für die nachstellige Finanzierung war als notwendig erachtet worden, und durch die Übernahme von Bürgschaften durch das Reich wurde die Sicherheit erhöht und das

23) Geppert-Seidel, Hypothekenbankgesetz S. 46.

24) Breitmeyer, a.a.O., S. 9.

25) Koppe, Dr. jur. Robert, Die rechtlichen Grundlagen des Kleinwohnungs- und Kleinsiedlungsbaues, S. 46.

Risiko für den Gläubiger vermindert. Diese ersten Bestimmungen sind 1931 auf die Kleinsiedlungsmaßnahmen ausgedehnt worden, fanden am 28. 2. 1934 eine Neufassung und wurden durch das Gesetz über Reichsbürgschaften für Wohnungsbauten aus Anlaß der Neugestaltung deutscher Städte vom 25. 7. 1938 und durch die hierzu ergangenen Erlasse des Reichsarbeitsministers vom 4. 8. 1938 endgültig geregelt[26]).

Nach den Reichsbürgschaftsbestimmungen können unter Berücksichtigung vorgehender Grundpfandrechte zu verbürgende Darlehen bis zu 75 v. H. des Bau- und Bodenwertes, welchen die Deutsche Bau- und Bodenbank A.G. feststellt, gewährt werden. Für Hypothekenforderungen innerhalb der erststelligen Beleihungsgrenze werden grundsätzlich keine Reichsbürgschaften übernommen. Das zu verbürgende Darlehn muß mit mindestens 1 v. H. unter Zuwachs der ersparten Zinsen getilgt werden und unkündbar sein. Die Verzinsung von zu verbürgenden Hypotheken darf 5 v. H. einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages nicht übersteigen, wobei sich diese Bestimmung auch auf die vorstellige Hypothek erstreckt. Für Kleinhypotheken (bis zu RM 5.000.—) auf Pfandbriefbasis dürfen 5¼ v. H. einschließlich eines Verwaltungskostenbeitrages von ¾ v. H. verlangt werden. Der Auszahlungskurs soll nicht unter 98 v. H. liegen, wobei für Hypotheken auf Pfandbriefbasis je nach dem Pfandbriefkurs auch Ausnahmen möglich sind[27]).

Durch die Reichsbürgschaft kann aber auch der organisierte Bodenkredit für 2. Hypotheken eingeschaltet werden. Der § 41 des Hypothekenbankgesetzes gibt den Bodenkreditanstalten die Möglichkeit Kommunalobligationen auszugeben, die sodann als reichsverbürgte 2. Hypotheken der Wohnungsbaufinanzierung zugeführt werden können. Auf diese Weise hat durch die Reichsbürgschaft auch der organisierte Bodenkredit für die nachstellige Finanzierung in beschränktem Umfange eine Bedeutung erhalten.

Träger des Reichsbürgschaftsverfahrens, welches für den Wert der zweiten Hypothek eine entscheidende Rolle spielt, ist die Deutsche Bau- und Bodenbank A.G. Diese übernimmt die Reichsbürgschaft auf Grund einer Entscheidung des Reichsbürgschaftsausschusses, der sich aus Vertretern der Reichs- und Landesresors und der Deutschen Bau- und Bodenbank zusammensetzt. Bis zum 31. 12. 1938 wurden seit 1933 in 40 343 Fällen Reichsbürgschaften für Zweithypotheken im Kleinwohnungsbau im Gesamtbetrag von RM 700,5 Millionen übernommen, und es wurden damit 384 054 Wohnungen gefördert, davon 274 412 als Geschoßwohnungen und 109 642 als Eigenheime[28]).

---

26) Bauen, Siedeln, Wohnen, 19. Jahrgang, 1. März 1939, Heft 5, S. 242.

27) Ebenda S. 242.

28) Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft im Jahre 1938, Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft Berlin, S. 45.

Der nachstellige Grundkredit bringt im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung Schwierigkeiten mit sich, welche im wesentlichen von der Wirtschaftslage im allgemeinen beeinflußt sind. Sobald die Mittel, die für zweite Hypotheken bereitgestellt werden können, knapp werden, muß sofort der Umfang der Wohnungsbautätigkeit eine empfindlich wirksame Einschränkung erfahren, wodurch sich die Schwankungen und Unregelmäßigkeiten im Wohnungswesen ergeben, die auch bisher verhindert haben, daß dem Wohnungsbedarf entsprochen werden konnte.

4. Öffentliche Mittel in der Wohnungsbaufinanzierung.

In Zeiten, in denen die private Wirtschaft den Anforderungen und dem Bedarf der Öffentlichkeit nicht gerecht werden konnte, war das Hilfsmittel für einen Ausgleich die Unterstützung und Hilfe mit öffentlichen Mitteln. Friedrich der Große erreichte durch staatliche und finanzielle Eingriffe, daß der Wohnungsmangel beseitigt und die Wohnungsfrage sogar für Berlin gelöst wurde. Die Hauszinssteuerhypotheken, mit welchen gleichfalls eine staatliche Einflußnahme auf die Gestaltung der Wohnungsbaufinanzierung ausgeübt worden war, brachten zwar eine Steigerung der Bautätigkeit, die aber gleichzeitig eine Steigerung der Baukosten und der Mieten zur Folge hatten. Mit der Bereitstellung von öffentlichen Mitteln muß demnach nicht immer eine wirksame Hilfe verbunden sein, aus ihr können sich im Gegenteil auch wirtschaftliche Fehlleitungen ergeben.

Die Bereitstellung von öffentlichen Mitteln kann durch Gewährung von billigen, d. h. niedrig oder unverzinslichen Darlehen in Hypothekenform erfolgen, mit denen der Teil der Finanzierung sichergestellt wird, welcher aus Mangel an Eigenkapital oder wegen Fehlens von nachstelligen Grundkrediten nicht gedeckt werden kann. Der Anteil der öffentlichen Mittel an der gesamten Wohnungsbaufinanzierung betrug

1933	20,6 v. H.
1935	13,7 v. H.
1937	9,5 v. H.[29]).

Das Abnehmen des Verhältnisses zwischen der gesamten Kapitalaufwendung und der Verwendung von öffentlichen Mitteln zeigt, daß öffentliche Mittel in immer geringer werdendem Umfange für die Wohnungsbaufinanzierung verwendet worden sind. Im übrigen aber ist der private Kapitalmarkt durch die Übernahme von Reichsbürgschaften in verstärktem Maße verfügbar gemacht worden, wie dies nachstehende Tabelle aufzeigt, die gleichzeitig auch den Umfang der Verwendung der übrigen Finanzierungsmittel darstellt[30]).

29) Errechnet mit Zahlenangaben aus „Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft im Jahre 1938" a.a.O., S. 29.

30) Ebenda S. 29.

	1933	1935	1937
Hypotheken von organisierten Kreditgebern	135	620	1210
öffentliche Mittel	185	220	200
sonstige nicht näher erfaßte Mittel	580	760	690
insgesamt	900	1600	2100

Die öffentlichen Mittel sind in den letzten 10 Jahren in verschiedener Form sowie in verschiedener Höhe je Wohnungseinheit für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt worden. Außer den Hauszinssteuerhypotheken wurden verzinsliche Reichsdarlehen, Reichshaushaltsmittel, Mittel aus dem Arbeitsbeschaffungsprogramm, Darlehen der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Zuschüsse als direkte Staatsmittel für die Finanzierung von Kleinsiedlungen, Eigenheimen, Kleinwohnungen, Not-, Behelfs- und Flüchtlingswohnungen sowie für Abbruch- und Instandsetzungsmaßnahmen gewährt. Durch diese Mittel, welche in vielen Fällen Finanzierungslücken überbrückten und die Durchführung von Kleinsiedlungs-, Volkswohnungs- und Arbeiterwohnstättenmaßnahmen als Gemeinschaftsmaßnahmen ermöglicht haben, konnten in den einzelnen Jahren doch eine erhebliche Anzahl von Wohnungen erstellt werden, wie aus nachstehender Tabelle im einzelnen zu ersehen ist.

1930	310 971
1931	233 648
1932	141 265
1933	178 038
1934	283 995
1935	241 032
1936	310 490
1937	320 057[31])

Der Anteil der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen (117 769) an dem gesamten Reinzugang von Wohnungen (320 057) betrug 1937 für das Reich 36,8 v. H.; 9,7 v. H. des Reinzuganges an Wohnungen entfallen auf Kleinsiedlerstellen[32]).

Die öffentlichen Mittel können also als Ausgleichsmöglichkeit für die Finanzierung von Wohnungsbauten angesehen werden, die überbrückende und ergänzende Wirkung haben und in Verbindung mit dem organisierten Grundkredit sowie dem reichsverbürgten nachstelligen Grundkredit eine für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues immerhin bedeutende wirtschaftliche Rolle spielen.

31) Ebenda S. 197.

32) Nach Berechnungen mit Zahlen aus dem statistischen Jahrbuch für das deutsche Reich, 57. Jahrgang, 1938, S. 199, lfd. Nr. 43.

5. Das Arbeitgeberdarlehen.

Eine weitere Bedeutung für die Finanzierung des Wohnungsbaues hat das Arbeitgeberdarlehn, das auch als Industriebeteiligung bezeichnet wird, erfahren. Schon bald nach dem Beginn der umfangreichen Industrialisierung und durch die sich daraus ergebenden Mißstände hinsichtlich der Unterbringung der Arbeiterschaft wurde von einzelnen Arbeitgebern, in erster Linie vom Bergwerksbesitz, erkannt, wie notwendig eine Abhilfe und Besserung der Verhältnisse ist. Keiner hat die Gefahren, durch welche die Gesundheit und der Bestand der Familien bedroht ist, besser und eindringlicher hervorgehoben, als Alfred Krupp, durch welchen der Arbeiterwohnstättenbau seine Bedeutung und Formung gewonnen hat[33]). Für die Arbeiter vieler Hütten- und Bergwerke, auch für staatliche Unternehmen in Schlesien und im Saargebiet, entstanden hygienische und den bevölkerungspolitischen Ansprüchen gerecht werdende Wohnungen, in denen die Werksangehörigen mit ihren Familien ein ausreichendes Unterkommen fanden.

Im Rahmen der Gesamtfinanzierung von Wohnungs- und Kleinsiedlungsbauvorhaben hat das Arbeitgeberdarlehn eine besondere Bedeutung erhalten, weil durch seine Einschaltung in den meisten Fällen der Betrag zur Verfügung gestellt wird, welcher in der Regel als Eigenkapital nicht beigebracht werden kann — sofern es sich um eine Kleinsiedlerstelle, die in Eigentum übergehen soll, handelt — oder welcher zur Spitzenfinanzierung der Baumaßnahme erforderlich ist.

Um das Wesen und die Bedeutung der Industriebeteiligung näher darlegen zu können, müssen in diesem Zusammenhang die beiden Begriffe Kleinsiedlung und Mietwohnung unterschieden werden. Die Kleinsiedlerstelle geht in das Eigentum des Wohnungsnutzers über, während die Mietwohnung, die auch als Arbeiterwohnstätte ausgelegt werden kann, den Werkangehörigen mietweise überlassen wird. Ebenso muß ein Unterschied für die vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellten Mittel entsprechend dem vorgesehenen Zweck gemacht werden. Ein Arbeitgeberdarlehn direkt erhält der einzelne Arbeiter, für welchen auf eigenem, auf einem vom Betrieb oder der Gemeinde oder von einem anderen Dritten zur Verfügung gestellten Bauplatz eine Siedlerstelle errichtet wird. Für mietweise zu überlassende Wohnungen wird dagegen ein der Anzahl der Wohnungen entsprechender Betrag für die Gesamtfinanzierung bereitgestellt, ohne daß damit ein oder mehrere Arbeiter direkt belastet werden. In der Regel tritt das Unternehmen als Bauherr auf und die betriebseigenen Mittel werden als Eigenkapital eingebracht mit dem Ziel, eine Verbilligung der monatlichen Belastung bezw. Mieten herbeizuführen. In vielen Fällen hat die Restfinanzierung mit Arbeit-

33) Kämper, a.a.O., S. 72.

gebermitteln bis zu 25 v. H. betragen, wobei Zinssätze von 1 v. H. und eine Tilgung von 1 v. H. keine Seltenheit darstellen. Für Einzelsiedler hat die Arbeitgeberschaft in zahlreichen Fällen auch Zuschußbeträge bereitgestellt, die dann als Eigenkapital im Rahmen der Gesamtfinanzierung gewertet werden können.

Die praktische Durchführung und Betreuung von Wohnungsbauvorhaben, die mit Arbeitgeberdarlehen gefördert werden, liegt in den meisten Fällen in den Händen eines Wohnungsunternehmens, welches mit der Trägerschaft betraut wird. Dieses Wohnungsunternehmen übernimmt im allgemeinen nach Fertigstellung solcher Bauvorhaben auch die Verwaltung der mit Arbeitgebermitteln geschaffenen Wohnungen. Seitens der Wohnungswirtschaft wird auf diese Weise eine gar zu enge Bindung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer durch ein Mietsverhältnis verhindert, und werden Schwierigkeiten beruflicher und sozialer Art, welche sich für den Arbeitnehmer hieraus ergeben könnten, vermieden. Als besonders geeignete Maßnahmen für die Förderung der Erstellung von Wohnungen unter Einschaltung von Arbeitgeberdarlehen werden im allgemeinen aber Gemeinschaftsmaßnahmen angesehen, an welchen sich Industrieunternehmen, andere Betriebe, Gemeinden und Organisationen verschiedener Art beteiligen. Auf diese Weise ist eine weitgehende und wirtschaftliche Lastenverteilung gewährleistet und ein Heranziehen verschiedener Siedlungswilliger gegeben.

Wesentlich zur Förderung und größeren Verwendung von Arbeitgeberdarlehn oder Zuschußbeträgen für die Wohnungsbau- und Arbeiterheimstättenfinanzierung hat die Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Arbeiterwohnstättenbaues beigetragen, welche im Frühjahr 1936 gegründet wurde. Ihr Ziel ist, bei industriellen Betriebsführern für die Förderung des Arbeiterwohnstättenbaues und für die Unterstützung des nach einer Kleinsiedlerstelle strebenden Werksangehörigen zu werben. Innerhalb der Arbeitsgemeinschaft sind unter anderem die Reichsgruppe Industrie, die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie, das Reichsheimstättenamt der Deutschen Arbeitsfront, der Reichsverband Deutscher Heimstätten, der Hauptverband Deutscher Wohnungsunternehmen e. V. und der Deutsche Gemeindetag vertreten.

Die wirtschaftliche Bedeutung des Arbeitgeberdarlehns bezw. der Industriebeteiligung ist darin zu erblicken, daß die Finanzierungsmöglichkeiten erweitert werden und gerade die Spitzenfinanzierung auf diese Weise einen Ausgleich erfahren kann. Ferner hat die Förderung des Wohnungsbaues durch den Arbeitgeber aber auch für den Betrieb, für die Leistung der Unternehmung sowie für die Gemeinschaft der Gefolgschaftsmitglieder eine Bedeutung Durch werkseigene Wohnungen können wertvolle Stammarbeiter dem Betrieb erhalten bleiben. Das Wohnen in der Nähe des Arbeitsortes, in hygienisch einwandfreien, gesunden und räumlich ausreichenden

Verhältnissen erhält und erhöht die Leistungskraft des Einzelnen, während lange Anfahrten eine Verkürzung der Ruhe- und Erholungszeit darstellen. Das Heranrücken von Wohnung und Arbeitsplatz verbindet wirtschaftliche, betriebswirtschaftliche und soziale Vorteile, und gerade die Einschaltung der Arbeitgeberbeteiligung ermöglicht, einen großen Teil des Wohnungsfehlbedarfes zu decken.

6. Das Eigenkapital.

Eigenkapital, Spitzenfinanzierung und Eigenleistung spielen in der Wohnungsbaufinanzierung, in erster Linie für die Erstellung von Kleinsiedlerstellen, die in das Eigentum des Siedlerbewerbers übergehen, eine wesentliche Rolle. Aber auch für den Wohnungsbau im allgemeinen sind diese Begriffe von Bedeutung, da in vielen Fällen durch den Wohnungsträger Eigenkapital aus dem Stammkapital zur Spitzenfinanzierung eingeschaltet wird, das zu verzinsen ist, dem Wohnungsunternehmen einen Ertrag bringt, für die Wohnung selbst aber eine Belastung darstellt und auf die Miete erhöhenden Einfluß ausübt.

Eigenkapital kann bei Kleinsiedlungsmaßnahmen, gleichgültig, ob es sich um Gemeinschaftssiedlungen oder Einzelsiedlerstellen handelt, in verschiedener Form beigebracht werden: es wird echtes und unechtes Eigenkapital unterschieden. Echtes Eigenkapital sind Ersparnisse oder Erlöse aus Erbauseinandersetzungen und dergl., die als Barbeträge dem Träger der Baumaßnahme überwiesen und mit der vollen Summe in die Finanzierung aufgenommen werden. Als unechtes Eigenkapital werden Bauplätze, Eigenleistung oder Selbsthilfearbeiten, unverzinsliche Arbeitgeber- oder NSV-Darlehen, Kinderreichenbeihilfe, vorhandenes oder kostenlos geliefertes Baumaterial u. ä. m. bezeichnet.

Der Bauplatz, der in den meisten Fällen bei der Errichtung von Einzelsiedlerstellen vorhanden ist, stellt eine wesentliche Grundlage für die Finanzierung und Durchführung einer solchen Einzelsiedlungsmaßnahme dar, wobei allerdings Voraussetzung ist, daß er unbelastet ist. Viele Verhandlungen und Kosten verschiedener Art werden auf diese Weise erspart. Der Wert des Bauplatzes wird in die Finanzierung aufgenommen, ist also in der Endsumme der Gesamtherstellungskosten enthalten, findet aber in der Rentabilitätsberechnung, da durch ihn keine Kosten entstehen, keinen Gegenposten und wirkt sich damit auch auf die Endbelastung nicht aus.

Eine besondere Bedeutung, die in vielen Fällen und von manchen Stellen viel zu wenig beachtet wird, kommt der Selbsthilfe der Verwandtenhilfe innerhalb der Errichtung von Kleinsiedlerstellen zu. Die Selbsthilfearbeiten werden von dem Siedleranwärter oder von Verwandten von ihm durchgeführt und können sich auf Schacht- und Erdebewegungsarbeiten, auf Handlangerdienste, auf einfache

Arbeiten im Hausausbau, wie Lehmestrich ausfüllen, auf das Zaunsetzen u. a. m. erstrecken. Besondere Fertigkeiten und handwerkliches Können sind für diese Leistungen nicht erforderlich, zumal eine technische Anleitung durch den Bauführer die richtige Erledigung der Arbeiten gewährleistet. Diese Selbsthilfearbeiten beschränken sich nicht auf Einzelsiedlerstellen, sondern können ebenso in Gemeinschaftssiedlungen durchgeführt werden. An Urlaubs- und Sonntagen, am Feierabend, nach Dienstschluß bietet sich die hierzu notwendige Zeit, da nicht von Erwerbslosensiedlungen gesprochen wird, sondern von Siedlungsmaßnahmen, die für Vollbeschäftigte durchgeführt worden sind.

Die Schwierigkeiten, welche im Zusammenhang der Selbsthilfearbeiten entstehen, die nicht verkannt werden und sich im wesentlichen aus dem Zeitmangel und aus der Entfernung zwischen der Baustelle und der augenblicklichen Wohnung des zukünftigen Siedlers ergeben, haben viele Wohnungsunternehmen und Bauunternehmer zu einer ablehnenden Einstellung zu der Frage der Selbsthilfearbeit bewogen. Dabei werden aber die wirtschaftlichen, die verbilligenden und Arbeitskraft einsparenden Faktoren völlig übersehen, zu denen dann als Erfolg eine geringere Belastung hinzutritt. Es sind Berechnungen angestellt worden, daß die Selbsthilfearbeit bis zu RM 500.—[34]) bewertet werden kann und das Eigenkapital um diese Summe erhöht wird, die Verzinsung und Tilgung der Gesamtkosten aber eine anteilsmäßige Senkung erfahren. Die Selbsthilfearbeit hat auch für den Wohnungsbau im allgemeinen, für Geschoß- oder Stockwerkbauten, für die die einzelnen Mieter noch nicht bekannt sind, eine Bedeutung, wenn sie als Gemeinschaftsarbeiten von der SA oder SS an Sonntagen oder während anderer Dienststunden, wie das bereits oft genug geschehen und beschrieben worden ist, zur Durchführung gelangen. Zu der ideellen Leistung tritt der wirtschaftliche Wert, der in erster Linie darin liegt, daß durch diese Arbeitskräfte keine Aufwendungen, die Kosten bedeuten und zu einer Belastung führen, entstehen.

Auf das Arbeitgeberdarlehn ist in einem besonderen Paragraphen bereits näher eingegangen. Das NSV-Darlehn, das kinderreichen Siedlerfamilien bei Würdigkeit und wirtschaftlich unzureichenden Verhältnissen zinslos mit einer geringen Tilgung durch die Gesamtleistungen des Amtes für Volkswohlfahrt gewährt worden ist, stellt ebenfalls unechtes Eigenkapital dar und führt zu einer erleichterten Spitzenfinanzierung. Ebenso haben die Siedlungskinderheihilfen auf diesem Gebiet eine außerordentlich fördernde und ausgleichende Wirkung. Für ihre Gewährung sind die allgemeinen Voraussetzungen des § 1 der 6. Durchführungsbestimmungen der Verordnung über die Gewähr von Kinderbeihilfen zu erfüllen und darüber hin-

34) Die volkswirtschaftliche Leistung einer Kleinsiedlung, a.a.O., S. 30.

aus ist die Bescheinigung der Anerkennungs- bezw. Bewilligungsbehörde beizubringen, welche die Errichtung einer Kleinsiedlerstelle bestätigt[35]).

Auch die Bereitstellung bezw. der Nachweis von Baustoffen (Ziegel und Holz), die gegebenenfalls einem Ziegelarbeiter von seinem Arbeitgeber geschenkweise überlassen werden, oder die sich ein Siedler bereits früher aus eigenen Mitteln erworben hat, können als unechtes Eigenkapital angegeben und in die Finanzierung aufgenommen werden. Dies kommt im allgemeinen aber nur bei Einzelsiedlungsmaßnahmen in Frage und ist von geringerer Bedeutung.

Der Wert des Eigenkapitals liegt einmal darin, daß der Siedler von sich aus Mittel für die Finanzierung bereitstellt und dadurch in größerem Umfange an die Siedlerstelle, welche nach einer dreijährigen Probezeit in sein Eigentum übergehen soll, persönlich gebunden ist. Zum anderen bedeutet aber die Eigenleistung in jeder der aufgeführten Arten eine Verminderung der Herstellungskosten und damit eine Verbilligung der Baumaßnahme, die einer anteilmäßigen Mietverbilligung gleichkommt.

Wirtschaftlich hat das Eigenkapital eine ganz andere Bedeutung, das aus dem Aktien- oder Stammkapital von Trägergesellschaften zur Spitzenfinanzierung einer Wohnungsbaumaßnahme leihweise zur Verfügung gestellt wird. Dieses „Eigenkapital" stellt für die einzelne Wohnung keine Entlastung, sondern eine Belastung dar, da es wie die erste und zweite Hypothek verzinst und getilgt werden muß, in der Rentabilitätsberechnung erscheint und sich auf die Miete auswirkt. Die Verwendung dieses „Eigenkapitals" der Unternehmung bedeutet für die Geschäftsführung ein Risiko. Risiko verursacht aber Kosten, da Rücklagen und Rückstellungen erforderlich werden, und diese Beträge, welche sich innerhalb des Wohnungsunternehmens zu Gehältern für die Leistungen des Geschäftsführers, der Prokuristen und Angestellten umwandeln, werden auf den Wohnungsbau, auf jede einzelne Wohnung und auf jeden einzelnen Mietpreis aufgeschlagen. Diese privatwirtschaftliche Verwendung von „Eigenkapital" entspricht nicht dem Bestreben, die Finanzierung von Wohnungsbaumaßnahmen so billig, mit so wenig Kosten als möglich zu gestalten, sondern stellt im Gegenteil einen maßgeblichen Kostenfaktor dar.

35) Koppe, a.a.O., S. 296.

IV. Die kostensteigernden Kräfte im Wohnungsbau.

Bei einem Vergleich der im Wohnungsbau entstandenen Kosten im Jahre 1935 und im Jahre 1940 (Juli) ist festzustellen, daß sich der Wohnungsbau etwa um 25 v. H. bis 30 v. H. je nach Art, Größe und Ausführung des Bauvorhabens verteuert hat[36]). Die Ursachen, Kräfte und Faktoren der Kostensteigerungen sind mannigfacher Art und unterliegen Einflüssen, die sich aus der wirtschaftlichen Entwicklung und aus privatwirtschaftlichen Zusammenhängen ergeben. Erst wenn diese Einwirkungen erkannt und beseitigt, wenigstens aber eingedämmt worden sind, wird eine tatsächliche Verbilligung der Baukosten, der Nebenkosten und Fremdleistung erreicht und zur Voraussetzung werden, um zu einer volkswirtschaftlich vertretbaren Mietverbilligung zu gelangen.

Vier Gruppen lassen sich aufstellen, in denen die kostensteigernden Kräfte nachweisbar und erklärbar sind. Verteuerungen sind innerhalb der Bauwirtschaft für Materialien, Löhne, Fremdleistungen (Ausbauhandwerk) und andere Verschiedenheiten eingetreten, welche als Folge der wirtschaftlichen Entwicklung zu werten sind, aber im Interesse der Wohnungswirtschaft einer bewußten Steuerung bedürfen. Gerade innerhalb des Wohnungsbaues können gegebene Verhältnisse nicht hingenommen und als Grundlage für eine Fortentwicklung übernommen werden, sondern die Billigkeit und Wirtschaftlichkeit müssen ausschlaggebend sein.

1. Die Verteuerung der Materialkosten.

Die Verteuerung der Materialkosten ist im allgemeinen dadurch begründet, daß die Preise für einzelne Baustoffe im Einvernehmen mit den Preisprüfungsstellen erhöht worden sind. Betriebswirtschaftlich sind diese Preissteigerungen durch erhöhte Aufwendungen auf dem Gebiete der Löhne und der Frachtkosten bedingt und berechtigt; volkswirtschaftlich aber stellen sie eine Belastung dar, die sich hemmend auf die Durchführung der im Allgemeininteresse notwendigen Baumaßnahmen sowie auf die Kostengestaltung auswirken. Die Fracht- bezw. Anfuhrkostenerhöhungen betragen nach Feststellung der Wirtschaftsgruppe Bauindustrie bis zu 160 v. H.[37]). Diese gesteigerten Anfuhrkosten werden mit dem Fehlen von eingearbeiteten Arbeitskräften und der für den schnellen Transport notwendigen Lastzüge begründet, wodurch Zeitversäumnis, gestei-

36) Diese Feststellung der Überteuerung der Baukosten ist übereinstimmend durch die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie a.a.O., S. 5 sowie durch Angaben der „Neuland", Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Deutschen Arbeitsfront in der Stadt des KdF-Wagens, G.m.b.H. (Völkischer Beobachter Norddeutsche Ausgabe, Berlin, den 23. 1. 1941, S. 5 — Der Bau an der Stadt des KdF-Wagens) bestätigt.

37) Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie, a.a.O., S. 7.

gerte Lohnaufwendungen und ein Mehr an Einzelfrachten, längere Auf- und Entladezeiten und eine geringere Anfuhrzahl entstehen. Näheren Aufschluß über diese kostensteigernden Verhältnisse geben nachstehende Beispiele:

Hintermauerungssteine, 1000 Steine frei Baustelle:

1936	RM 39,70
1940	RM 52,30
Erhöhung	RM 12,60 oder 31,7 v. H.

In diesen Preisen sind für Anfuhr enthalten:

1936	RM 5,— je 1000 Steine
1940	RM 13,— je 1000 Steine.

Die Verteuerung beträgt 160 v. H.

Kalksandsteine, 1000 Steine frei Baustelle:

1936	RM 31,25
1940	RM 41,90
Erhöhung	RM 9,65 oder rd. 31 v. H.

Grubenkies, je cbm frei Baustelle:

1936	RM 4,80
1940	RM 7,50
Erhöhung	RM 2,70 oder rd. 56 v. H.

Zement, je 100 kg frei Baustelle:

1936	RM 3,44
1940	RM 3,54
Erhöhung	RM —,10 oder rd. 3 v. H.

Balkenholz, je cbm frei Baustelle:

1936	RM 61,—
1940	RM 76,70
Erhöhung	RM 15,70 oder rd. 26 v. H.

Dachverbandholz, je cbm frei Baustelle:

1936	RM 48,—
1940	RM 68,35
Erhöhung	RM 20,35 oder rd. 42 v. H.

Die Beispiele zeigen, wie stark sich die Stoffpreiserhöhungen, bezogen auf die verschiedenen Materialien, voneinander unterscheiden und die Anfuhrkosten einen besonderen Einfluß ausüben. Es ist allgemein üblich, daß die Bauhölzer z. B., ebenso die Bausteine, mit Lastzug frei Baustelle geliefert werden, wenn diese in einem Umkreis bis zu 200 km vom Sägewerk entfernt liegt. Seit die Lieferungen nur durch Bahn möglich sind, bedingt durch die Inanspruch-

nahme der Lastzüge für andere bau- und wehrwirtschaftliche Zwecke, erhöhen sich die Kosten, da ein zusätzlicher Transport von der Bahn zur Baustelle notwendig wird und ein weiterer Arbeitsgang für das Umladen auf dem Bahnhof, durch welchen erhöhte Aufwendungen für Löhne entstehen, eingeschaltet werden muß.

Auch die Knappheit der Baustoffe, welche durch die erhöhte Nachfrage und durch den gesteigerten Bedarf begründet ist, führt zu zusätzlichen Kosten, da die Unternehmer Bausteine, Holz und anderes Material aus entfernt liegenden Erzeugungsstätten oder Lagerplätzen heranschaffen müssen, um Aufträge überhaupt annehmen und durchführen zu können. Auch der Wegfall der Treuerabatte und sonstiger Vergünstigungen, welche die Hersteller ihren Kunden gewähren und sich aus dem regelmäßigen Bezug von Materialien ergeben, tragen indirekt zu einer Preiserhöhung bei.

2. Die erhöhten Aufwendungen für die Arbeitskräfte.

Erheblichen Einfluß übt die Verteuerung der Arbeitskräfte auf die Gesamtpreisgestaltung in der Bauwirtschaft aus. Auch hier sind die Ursachen und Gründe in der Entwicklung der allgemeinen und wirtschaftlichen Verhältnisse zu finden. Der erhöhte Bedarf an Arbeitskräften, dem durch die Mangellage nicht entsprochen werden kann, spielt hierbei eine besondere Rolle. Im Bauwesen sind in normalen Zeiten die einzelnen Arbeiter und Handwerker aufeinander abgestellt, und innerhalb einer Kolonne für die einzelnen Arbeitsvorgänge eingearbeitet. Das System und die Arbeitsverbundenheit hat auf die Arbeitsleistung des einzelnen und auf die Leistungsfähigkeit im ganzen einen großen Einfluß ausgeübt. Nachteilig wirken sich deshalb die vom Arbeitsamt vermittelten Arbeitskräfte und der Einsatz von Dienstverpflichteten aus, denen das Interesse an der Arbeit, an der Leistung und am Erfolg fehlt. Die Minderleistung, welche durch diese nur als Hilfskräfte brauchbaren Arbeitskräfte verursacht wird, hat nach entsprechenden Feststellungen an einzelnen Baustellen bis zu 10 v. H. des Lohnes ergeben[38]). Dabei hat sich das Empfinden und Denken vieler Arbeitskräfte darauf eingestellt, daß sie gebraucht werden und eine Entlassung deshalb nicht zu befürchten ist. Hinzu kommt eine Verminderung der Arbeitsleistung durch Beschäftigung älterer, nicht mehr voll einsatzfähiger Gefolgschaftsmitglieder, weil die jungen Kräfte eingezogen sind oder an anderen Arbeitsplätzen beschäftigt werden.

Der Mangel an Fachkräften führt zu längeren Bauzeiten, wodurch zusätzlich Kosten entstehen. Die Bauwirtschaft oder der einzelne Bauunternehmer hat keine Möglichkeit, auf diese sich aus der Lage und dem Zusammenwirken verschiedener wirtschaftlicher Kräfte er-

38) Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie, a.a.O., S. 8.

gebenden Umstände erfolgreich einzuwirken, weil die Komponenten auch außerhalb der Bauwirtschaft liegen. Um trotzdem den Anforderungen gerecht zu werden, ist es notwendig, durch Zulagen die Arbeitsleistung zu erhöhen, wodurch aber für früher unbezahlt gebliebene Aufwendungen neue Kosten entstehen. Verteuernd wirken Auslösungen und zusätzliche Leistungen, die durch die Heranziehung von auswärtigen und ausländischen Arbeitskräften in Form der Trennungsentschädigung, Reisekosten und ähnlichen Auslagen entstehen. Die Verteuerung durch ortsfremde Arbeitskräfte beträgt unter Zugrundelegung der Rohbauten einschließlich Dachdecker- und Putzarbeiten nach Berechnungen eines Wohnungsbauunternehmens in Mitteldeutschland, welche auf Veranlassung der Wirtschaftsgruppe Bauindustrie durchgeführt worden sind, 10 v. H.[39]). Ausländische Arbeitskräfte, die bis zu 75 v. H., im Durchschnitt 50 v. H., der Belegschaft auf den Baustellen beschäftigt werden, verteuern die Kosten der Rohbauten um 9,2 v. H.[40]), wobei die Zuschläge für Gewinn, Risiko und Gemeinkosten noch nicht einbezogen sind. Auch die erhöhten Sozialleistungen gehören zu den kostensteigernden Faktoren.

3. Die Verteuerungen der Fremdleistungen.

Mit den Leistungen des Bauhandwerkes sind auch eine große Anzahl von Fremdleistungen anderer handwerklicher Gewerbe verbunden, die den gleichen einschränkenden und preisgestaltenden Einflüssen auf dem Gebiet der Materialbereitstellung und des Arbeitskräfteverhältnisses unterworfen sind. Die Verwendung neuer Werkstoffe, deren Preise höher liegen, als die der früher verwendeten Materialien, der Wegfall der Preisvergünstigungen, die gewährt werden, wenn regelmäßig und größere Mengen von einem Kunden bezogen werden, gesteigerte Frachtkosten und erhöhte Löhne führen zu Kostensteigerungen für Aufwendungen, die als Fremdleistungen zu den Baumaßnahmen gehören und diese ergänzen. So haben sich im Vergleich zu den Preisen im Jahre 1936 u. a. erhöht[41]):

Dachdeckerarbeiten	bis zu 16 v. H.
Klempnerarbeiten	bis zu 10 v. H.
Tischlerarbeiten	bis zu 16 v. H.
Glaserarbeiten	bis zu 40 v. H.
Töpferarbeiten	etwa 26 bis 30 v. H.
Be- und Entwässerung einschl. der Einrichtungsgegenstände	etwa 14 bis 20 v. H.
elektr. Anlagen	etwa 20 bis 30 v. H.

39) Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie, a.a.O., S. 8.
40) Ebenda.
41) Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie, a.a.O., S. 8.

Diese Preiserhöhungen sind aber abhängig von der Art und dem Umfang der Baumaßnahmen, sodaß die Zahlenangaben nur das Verhältnis wiedergeben und veranschaulichen, in welchem Rahmen die Fremdleistungen des Ausbauhandwerkes sich erhöht haben.

4. Baupolizeiliche und luftschutztechnische Maßnahmen.

Andere verteuernde Maßnahmen innerhalb des Wohnungsbaues stellen baupolizeiliche Verfügungen dar, nach welchen die Wände stärker und die Fundamente tiefer bezw. breiter auszuführen sind. Hierdurch wird mehr an Material und Arbeitsaufwand benötigt. Die Gesamtbaukosten erhöhen sich um rd. 1 v. H. Eine weitere Verteuerung bringt der Einbau von Luftschutzkellern zum Schutz der Bevölkerung mit sich. Auch hier ist das Verhältnis der Kostensteigerung von der Art, dem Umfang sowie von der Geschoß- und Wohnungszahl abhängig und bei 0,60 RM bis RM 1,— liegend je cbm umbauten Raumes errechnet worden; es entspricht dies einer Gesamtkostenerhöhung von 2½ v. H. bis 4 v. H.[42]).

Zusammenfassend ist hinsichtlich der kostensteigernden Faktoren festzustellen, daß die Notwendigkeit der Durchführung von öffentlichen Bauaufträgen infolge der Heranziehung und Ausnutzung aller verfügbaren Arbeitskräfte und Baustoffe zu einer Erhöhung der Preise und zu einer steigenden Vernachlässigung des Wirtschaftlichkeitsgedankens in der Bauausführung geführt hat. Die Wirkung der aufgezeigten Faktoren auf die Gesamtpreisgestaltung ist, wie aus den einzelnen Beispielen hervorgeht, außerordentlich verschieden. Eine besondere Bedeutung kommt der Verteuerung der Material- und Lohnkosten zu, da diesen innerhalb der Finanzierung der Hauptanteil zufällt. Trotzdem können die verschiedenen anderen Faktoren nicht unberücksichtigt bleiben, weil gerade ihr Zusammenwirken einen nicht unerheblichen Einfluß auf die gesamte Baupreisbildung ausübt.

V. Die Träger des Wohnungswesens, ihre Bedeutung und Leistungsfähigkeit.

1. Die Einflußnahme des Staates und der Gemeinden.

Staatlichen Einfluß auf die Gestaltung, Förderung und Finanzierung des Wohnungsbaues hatten schon die Landesherren im 17. und 18. Jahrhundert genommen. Eine derartige Lenkung und Einflußnahme auf die Gestaltung, Finanzierung und Durchführung des

42) Ebenda S. 6 ff.

Wohnungsbaues ist innerhalb einer geplanten Wirtschaft gerechtfertigt und notwendig, weil die Wohnung und ihre Beschaffung nicht nur für den Einzelnen und seine Familie, sondern auch für den Staat ein lebenswichtiges Gut darstellt. Die Lösung der Wohnungsfrage und die Beseitigung des Wohnungsmangels sind zu politischen Aufgaben geworden.

In der Epoche der Industrieentwicklung im 19. Jahrhundert war die private Bauwirtschaft die Beherrscherin und Gestalterin der Wohnungswirtschaft und erst nach dem Weltkrieg, nach der Stabilisierung, gewann der öffentliche Einfluß wieder an Bedeutung. Die Epoche der praktischen Betätigung der Gemeinden auf dem Gebiet des Wohnungsbaues wurde wegen des großen Wohnungsmangels brennend und trat stark in den Vordergrund. Während vor dem Weltkrieg eine wesentliche Einschaltung der Gemeinden und Gemeindeverbände in die Wohnungswirtschaft nicht erfolgte bezw. sich lediglich auf eine mittelbare oder unmittelbare Förderung im Wege der Bereitstellung von Land oder der Beschaffung von Krediten beschränkt hat, gewann in den Jahren 1920 bis 1930 der gemeindliche Wohnungsbau unter eigener Trägerschaft besonders in den Städten an Bedeutung[43]). Eine rückläufige Bewegung trat dann erst durch die Verordnung vom 5. August 1931 ein, die in ihrem § 3 das Verbot der Gewährung von Krediten an Gemeinden und öffentlich-rechtliche Körperschaften und Anstalten zu Zwecken des Wohnungsbaues durch Spar- und Girokassen, kommunale Giroverbände und Kreditinstitute enthielt[44]). Diese Regelung bedeutet, daß den Gemeinden die Bautätigkeit bezw. Trägerschaft eingeschränkt wurde, wobei allerdings die mittelbare oder unmittelbare Förderung auch weiterhin „erwünscht" blieb[45]).

Das Reich schaltete sich nur insofern in die Wohnungswirtschaft ein, als die Möglichkeit der Bereitstellung von öffentlichen Mitteln durch entsprechende Bestimmungen gegeben wurde. Die eigentliche Durchführung blieb den Ländern und Gemeinden oder gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und anderen interessierten Stellen überlassen.

Nach der Machtergreifung blieb die Wohnungswirtschaft unter staatlicher Beeinflussung. Der Wohnungsbau selbst wurde aber auch weiterhin von privatwirtschaftlicher Seite durchgeführt, da „es nicht als Aufgabe des Staates betrachtet wird, selbst zu wirtschaften, d. h. in diesem Falle selbst Wohnungsbau zu betreiben oder die Kapitalien ganz oder zu überwiegenden Teilen von Staats wegen aus öffentlichen Mitteln bereitzustellen"[46]). Insbesondere wurde dem

---

43) Koppe, a.a.O., S. 127.
44) Ebenda.
45) Ebenda.
46) Dr. jur. J. Fischer-Dieskau, Einführung in die Wohnungs- und Siedlungspolitik, S. 26.

Siedlungswerk besondere Beachtung gewidmet, da die Kleinsiedlung als die gesündeste und beste Wohnform für die einzelne Familie und in bevölkerungspolitischer Hinsicht für die Erhaltung eines starken Volkes erkannt und deshalb vordringlich gefördert wurde. Die Durchführung blieb im wesentlichen wiederum anderen Stellen überlassen, und die Tätigkeit des Reiches beschränkte sich darauf, für die leihweise Bereitstellung der erforderlichen Mittel in Form von Reichsdarlehen zu sorgen. Aber nicht allein die Kleinsiedlung unterlag der Förderung durch das Reich, auch auf das Eigenheim und die Volkswohnung sowie auf die Förderung und Besserung der Wohnungsverhältnisse von Heuerlingen und Landarbeitern erstreckten sich die Unterstützungsaktionen des Reiches. In weitgehendem Maße hat sich damit der Einfluß der Gemeinden und des Reiches auf die Beeinflussung und Lenkung der privaten Initiative innerhalb der Wohnungswirtschaft beschränkt.

2. Die private Bauwirtschaft.

Die private Bauwirtschaft hat für die Wohnungswirtschaft grundlegende Bedeutung, weil sie die Grundlage für jeden Wohnungsbau darstellt. Sehr zeitig hat sich das Bauhandwerk entwickelt, da schon bei Beginn der Arbeitsteilung, durch welche das reine Einzel- oder Familienwirtschaftssystem durchbrochen wurde, die Funktion der Holzbearbeitung solchen Männern übertragen wurde, die dieser Arbeiten kundig waren. Die Häuser wurden dann nicht mehr allein von den Familienmitgliedern erbaut, sondern es wurden diese „Handwerker" gerufen, welche später innerhalb ihrer Zunft und dann in ihrem Gewerbe zusammengefaßt wurden. Das Bauhandwerk hat auf die Gestaltung des Wohnungswesens innerhalb der verschiedenen Jahrhunderte in verschieden starkem Maße Einfluß ausüben können, immer aber hat das Bauhandwerk auf die Bauten die Eigenart der Zeit übertragen.

Als im 19. Jahrhundert der Wohnungsbedarf anstieg und in immer größerem Umfange der Wohnungsbau notwendig wurde, beschränkte sich der Bauunternehmer nicht mehr allein auf das Bauen, sondern er begann, selbst Grund und Boden für Bauzwecke zu erwerben, darauf Mietshäuser zu errichten und Wohnungen zu vermieten. Der Wohnungsbau der privaten Bauwirtschaft wurde zum Geschäft und Spekulationsobjekt.

Nach dem Weltkrieg war die private Bauwirtschaft völlig lahmgelegt und erst nach der Stabilisierung, angeregt und gefördert durch die Bereitstellung der zu günstigen Bedingungen gewährten Hauszinssteuerhypotheken, begann sich die Bautätigkeit wieder zu beleben und erreichte 1928/29 ihren Höhepunkt. Als die öffentlichen Mittel der Hauszinssteuer jedoch für die Finanzen des Reiches ausschließlich benötigt wurden und auf diese Weise für die Woh-

nungsbaufinanzierung ausfielen, ließ die private Wohnungsbautätigkeit sehr schnell erheblich nach und verlor an Bedeutung.

In den Jahren nach der Machtübernahme wurden der Bauwirtschaft immer mehr öffentliche Aufgaben zur Durchführung gestellt und der Wohnungsbau als Mittel in das Gesamtbauprogramm eingeordnet. Der privaten Bauwirtschaft ist damit nicht mehr die Möglichkeit gegeben, selbst Wohnungspolitik zu betreiben, sondern sie hat vielmehr alle Voraussetzungen zu schaffen, um den von der Wohnungswirtschaft gestellten Anforderungen gerecht zu werden und die Bauten gut und billig sowie schnell ausführen zu können.

Die Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft für die Erstellung von Wohnungen hängt von dem Umfang ihrer Einschaltung für andere Baumaßnahmen ab, da die Gesamtkapazität durch die vorhandenen Bauhandwerker, die nicht in beliebig großem Umfang eingesetzt und zu diesen Arbeitsleistungen herangezogen werden können, begrenzt ist. Je nach der Dringlichkeit, mit der die Erstellung von Wohnungsbauten vorangetrieben wird, wird ein großer Teil der Bauwirtschaft für diese Aufgaben bereitstehen, oder nur beschränkte Kontingente werden eingesetzt werden können.

3. Die Wohnungsunternehmen.

Als in den Jahrzehnten des Wirtschaftsaufschwunges bis zum Weltkrieg der Wohnungsbedarf immer größer wurde, und die Bauunternehmer auf einem Bauplatz nicht nur ein Haus mit mehreren Geschossen aufstellten, sondern Seitenflügel anbauten und ein oder zwei Hinterhäuser errichteten, und sich die Vermietung von Wohnungen als einträgliches Geschäft erwies, befaßten sich auch Privatleute und private Gesellschaften mit der Erstellung von Wohnungen, um die gewinnbringende Vermietung für sich zu nutzen. In den verschiedensten Arten und unter mannigfaltigen Gesichtspunkten entstanden Wohnungsunternehmen als Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften und Bauvereinigungen. Neben den spekulativen Wohnungsbau, mit dem erwerbswirtschaftlichen Gewinnstreben im Vordergrund, trat damals der „Gemeinnützige" Wohnungsbau. Die Gemeinnützigkeit ist die ideelle Zielsetzung dieser Wohnungsunternehmen, wobei allerdings die privatwirtschaftliche Rentabilität gewahrt bleiben muß. Im einzelnen müssen hierbei drei Wesensmerkmale herausgestellt werden:

1. Die den gemeinnützigen Charakter tragenden Gesellschaften sollen über die angemessene Verzinsung ihres Kapitals hinaus keine Gewinne erzielen.
2. Förderung von Wohnungsbauten für die minderbemittelte und finanziell eingeschränkte Bevölkerung. Ausgangspunkt für dieses Merkmal ist der Gedanke, dem Wohnungsbedarf einer relativ großen und wenig kaufkräftigen Bevölkerungsschicht, der

im allgemeinen nur zu teuer befriedigt werden kann, zu decken.

3. Die Verpflichtung der laufenden Erstellung von Wohnungen für diesen Bevölkerungskreis[47]).

Der Charakter der Gemeinnützigkeit der Wohnungsunternehmungen spielt heute keine besondere Rolle mehr, weil das Wohnungswesen und insbesondere der soziale Wohnungsbau zu einer staatlichen Aufgabe geworden ist,die Maßnahmen eine staatliche Lenkung erfahren und damit die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit erfüllen.

Im einzelnen kann auf die Unterschiede der Wohnungsunternehmungen und auf die Vielgestaltigkeit ihrer Tätigkeit nicht eingegangen werden. Ihre Entwicklung hat in besonderem Umfange nach dem Krieg und nach der Stabilisierung eingesetzt und ihren Höhepunkt im Jahre 1930 mit 4390 Wohnungsunternehmungen erreicht[48]). Heute sind in der Spitzenorganisation, dem Reichsverband des Deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e. V. rund 4000 gemeinnützige Wohnungsunternehmungen, Baugenossenschaften, Siedlungsgesellschaften und Heimstätten zusammengeschlossen, von denen etwa 1,2 Millionen Wohnungen mit einem Kapitalwert von rd. 7 Milliarden RM verwaltet werden[49]).

Die Bedeutung der Wohnungsunternehmen liegt darin, daß es sich hier um wirtschaftliche Einrichtungen handelt, die mit all den vielen Bestimmungen, welche von der Reichsregierung zur Förderung des Wohnungswesens erlassen worden sind, vertraut sind und alle Möglichkeiten ausnutzen können. Zweierlei Aufgabengebiete fallen den Wohnungsunternehmungen zu:

1. Die Errichtung, Durchführung und Betreuung von Wohnungsbaumaßnahmen;
2. die Verwaltung der geschaffenen Wohnungseinheiten.

Im allgemeinen wird die Wohnungsgesellschaft, gleichgültig ob als Heimstätte, Siedlungsgesellschaft oder Baugenossenschaft, viel zu einseitig und stark von dem Standpunkt der Wohnungsbeschaffung, der Planung, Finanzierung und Erstellung von Wohnungsbauvorhaben angesehen, und dabei die ebenso wichtige Aufgabe der Verwaltung und Erhaltung der erstellten Wohnungen vergessen. Würde allein die Förderung von Wohnungsbauten, die praktische Durchführung und Betreuung, die Planung, Finanzierung und Bauleitung in das Bereich der Wohnungsunternehmen fallen, wäre sie auf jeden Fall entbehrlich und nur ein Glied mehr in der Kette der zahlreichen mit der Schaffung von Wohnungen befaßten Stellen, da all diese einzelnen Arbeiten von den Gemeinden und Bauunternehmern ge-

47) Lütge, a.a.O., S. 127 ff.
48) Lütge, a.a.O., S. 142.
49) Ebenda, S. 136.

gebenenfalls von den Bauherren auch selbst vorgenommen werden könnten. Wichtig sind die Betreuungsgesellschaften für die Neuschaffung von Wohnungen allerdings deshalb, weil sich in den Unternehmen Sachbearbeiter für die Planungs- und Finanzierungsaufgaben zu Spezialisten entwickelt haben und alle Einzelheiten der Förderungsbestimmungen auf dem Gebiete der Kleinsiedlung, des Eigenheimbaues und der Volkswohnungen kennen und in der Lage sind, im Interesse der Gesamtaufgaben des Wohnungswesens den einzelnen Siedler oder eine Gemeinschaft zu beraten.

Die Betreuung der Wohnungsunternehmen kann aber nicht bei der Aufstellung des Finanzierungsplanes und bei der Fertigstellung des Wohngebäudes stehen bleiben, sondern muß sich in einer objektiven und wirtschaftlichen Verwaltung der Wohnung, welche gleichzeitig der Erhaltung dient, fortsetzen. Eine Wohnung ist ein Wirtschafts- und Gebrauchsgut von langer Lebensdauer, und ihre Nutzung setzt eine Pflege und wirtschaftliche Behandlung voraus, die einer Anleitung und weiteren Betreuung bedarf. Die Verwaltung der Wohnungen durch Wohnungsgesellschaften kann deshalb nicht nur darin bestehen, daß die eingesetzten und für ihre Tätigkeit bezahlten Verwalter die Miete einkassieren und gelegentlich, wenn bereits irgendwo Schäden aufgetreten sind, in die Wohnungen gehen, sondern mit dem Bezug einer fertiggestellten Wohnung beginnt die wirkliche Betreuung in Form einer gemeinschaftsverbundenen Verwaltung. Das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter wird dabei eine große Rolle spielen.

Durch die Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen wird ein beträchtlicher Anteil der Gesamtleistung der Wohnungswirtschaft gedeckt. Im Jahre 1937 betrug der Reinzugang an Wohnungen 320 057 Wohnungseinheiten, hiervon entfallen 91 253 Wohnungen auf gemeinnützige Wohnungsunternehmen, das sind 28,5 v. H. der gesamten Jahreswohnungsproduktion[50]). Die Zahlen lassen erkennen, in welch großem Umfange die Wohnungsunternehmen in die Wohnungswirtschaft eingeschaltet sind und für die Erstellung von Wohnungseinheiten Sorge tragen. Sie haben damit einen Teil der vom Staat der Wohnungswirtschaft übertragenen Aufgaben übernommen und sind Träger und Gestalter des Wohnungswesens geworden.

Bei diesen Wohnungsunternehmen handelt es sich um wirtschaftliche Unternehmen, welche mit einem Aktienkapital arbeiten und nicht allein für die Verzinsung dieses Kapitals besorgt sind, sondern darüber hinaus, entgegen dem Wesen des Gemeinnützigkeitsbegriffes, Rücklagen und Rückstellungen bilden und mit Gewinn arbeiten. Die Inbetriebhaltung der Wohnungsunternehmen verursacht entsprechend ihrer Größe und der zu verwaltenden gebietlichen Aus-

50) Statistisches Jahrbuch 1938, a.a.O., S. 197.

dehnung Kosten, welche im Rahmen der Finanzierungspläne als Betreuungsgebühren aufgeführt und in die Gesamtbaukosten einbegriffen werden. Die Höhe der Betreuungsgebühren je erstellte Wohnungseinheit ist durch den Reichsarbeitsminister im Rahmen der Bestimmungen zur Förderung der Kleinsiedlung und für die Errichtung von Volkswohnungen und Eigenheimen einheitlich und für die Wohnungsunternehmen verbindlich geregelt worden. Volkswirtschaftlich gesehen, stellen die Wohnungsunternehmen trotzdem eine Belastung der Wohnungswirtschaft dar, und führen zu einer Verteuerung des Wohnungsbaues.

Eine provinzielle Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen, zu welcher fünf Zweigstellen gehören und in welcher 196 Gefolgschaftsmitglieder beschäftigt werden, die gleichzeitig an 29 gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaften kapitalmäßig beteiligt sind, erstellte unter ihrer Trägerschaft im Jahre 1938 insgesamt 3098 Wohnungen. Diesem Jahresergebnis steht in ihrem Tätigkeitsbereich eine Gesamtwohnungsneuerstellung von 10 064 Wohnungseinheiten gegenüber. 31% der gesamten Wohnungsproduktion in einem bestimmten Gebiet sind damit unter der Trägerschaft und Betreuung dieser Treuhandstelle erstellt worden. An Gehältern, Löhnen und sonstigen Personalaufwendungen wurden, wie aus der Gewinn- und Verlustrechnung hervorgeht, einschließlich der sozialen Abgaben 608 043,21 RM ausgegeben; die gesamten Aufwendungen haben 1 118 802,50 RM betragen. Innerhalb der Gesamterträge haben den größten Anteil die Betreuungsgebühren mit 675 171,03 RM oder 68,5 v. H. An Zinsen für ausgeliehene Kredite, die in Form von Zwischen- oder Baukrediten bereitgestellt wurden — es kann sich hierbei auch um Kredite an abhängige Unternehmungen handeln — sind 286 537,85 RM als Ertrag ausgewiesen. Dieser Betrag stellt 25,6 v. H. des Gesamtertrages dar. Ferner ist bemerkenswert, daß als Verwaltungsgebühren, die von abhängigen 66 778,03 RM gegenüberstehen. An Gewinn wurden 124 872,50 RM, unter den Erträgen eingesetzt sind, welchen in den Aufwendungen für Verwaltungskosten der abhängigen Unternehmungen nur 66 778,03 RM gegenüberstehen. An Gewinn wurden 124872,50 RM, das sind 11,1 v. H. des Gesamtertrages ausgewiesen[51]).

Wohnungsunternehmungen sollen der Wohnungswirtschaft dienen und für den Wohnungsbau eine Entlastung und Unterstützung darstellen. Die Untersuchung dieser Gewinn- und Verlustrechnung einer Treuhandstelle zeigt aber, in welchem Umfange die Baukosten je Wohnungseinheit erhöht werden. Unter Zugrundelegung von 3098 erstellten Wohnungen und der ausgewiesenen ministeriell zugelassenen Betreuungsgebühren von 675 171,03 RM ist jede einzelne

51) Die Zahlenangaben wurden einem Geschäftsbericht von 1938 einer provinziellen Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen entnommen.

Wohnung zusätzlich mit rd. 217,— RM belastet. Das sind 3,5 v. H., wenn 6200,— RM als durchschnittliche Herstellungskosten je Wohnungseinheit angenommen werden. Der Durchschnittswert von RM 6200,— je Wohnungseinheit ist auf Grund des Gesamtwertes des Neubauprogramms 1938 und der Gesamtzahl der Wohneinheiten, die im Rahmen dieses Neubauprogrammes erstellt werden sollten, ermittelt worden. Eine Untersuchung der innerbetrieblichen Verhältnisse in den Wohnungsunternehmen war wegen Fehlens von zugänglichem statistischem Material, welches Aufschluß über die Aufwendungen und Erträge von Heimstätten, Siedlungsgesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften hätten geben können, nicht möglich. Immerhin kann aber festgestellt werden, daß alle durch das Tätig-Werden von Wohnungsunternehmen entstehenden Kosten auf den Wohnungsbau überwälzt werden, und damit die Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die Regelung der Betreuungsgebühren als verteuernde Kostenfaktoren innerhalb der Wohnungsbaufinanzierung angesehen werden müssen.

4. Der Arbeitgeber.

Wie bereits oben angeführt ist, hat auch der Arbeitgeber in der Wohnungswirtschaft eine gewisse Bedeutung erhalten. Der Einsatz des Arbeitgebers und seine finanzielle Unterstützung geht auf die Zeit der Wohnungsknappheit im 19. Jahrhundert zurück, als die Beschaffung von Arbeiterwohnungen auch eine Frage des Arbeitgebers wurde. Die Einschaltung des Arbeitgebers hat in erster Linie finanzielle Bedeutung, da die Erstellung von Wohnungen unter eigener Trägerschaft aus sachlichen und technischen Gründen im allgemeinen unmöglich ist. Der Arbeiterwohnstättenbau wird auch deshalb unter der Trägerschaft eines Wohnungsunternehmens durchgeführt, durch das dann die Vermietung der Wohnungen, die Einziehung der Mieten und die gesamte Verwaltung ebenfalls vorgenommen wird.

5. Das Heimstättenamt der DAF.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Heimstättenamt der Deutschen Arbeitsfront zu, das sich als Reichsheimstättenamt der NSDAP und Deutschen Arbeitsfront 1934 als parteiamtliche Dienststelle aus dem Amt des Siedlungsbeauftragten im Stabe des Stellvertreters des Führers entwickelte, und heute als selbständiges Amt in die Organisation der Deutschen Arbeitsfront eingebaut ist[52]). Die Organisation des Reichsheimstättenamtes untergliedert sich in die Gau-, Kreis- und Ortsheimstättenämter, die jeweils den ensprechenden Dienststellen der Deutschen Arbeitsfront, in den Gau-, Kreis- und Ortswal-

52) Fischer-Dieskau, a.a.O., S. 138.

tungen angegliedert sind. Das Heimstättenamt der Deutschen Arbeitsfront ist die politisch beauftragte Stelle, welche zur Förderung des Wohnungswesens auf dem Gebiete der Planung und Finanzierung tätig ist. Mit der praktischen Bauleitung und Durchführung von Bauvorhaben befaßt sich das Heimstättenamt im allgemeinen nicht, obwohl bereits Gemeinschaftssiedlungen der Deutschen Arbeitsfront in Oberschlesien, im Waldenburger Bergland, im Saargebiet und in der Pfalz errichtet worden sind. Zur Durchführung derartiger großer Siedlungsvorhaben bedienen sich das Reichsheimstättenamt und seine Untergliederungen der vorhandenen Wohnungsunternehmen. Die finanzielle Beteiligung an diesen Gemeinschaftssiedlungsverfahren mit Siedlungszuschüssen bis zu 1200,— RM aus DAF-Mitteln ist erheblich und erstreckt sich im wesentlichen auf die nachstellige bezw. Spitzenfinanzierung, so daß sich recht niedrige Mieten, die bei RM 22,— bis RM 25,— liegen, ergeben und den Lohneinkommen tatsächlich entsprechen.

Wesentlich trägt das Reichsheimstättenamt zur Förderung und Verbreitung des Gedankens des Arbeiterwohnstätten- und Werkswohnungsbaues bei. Durch die Verbindung der Heimstättenämter mit den entsprechenden Kreis- und Ortswaltungen der Deutschen Arbeisfront bestehen Beziehungen zwischen dem örtlichen Heimstättenwalter und den verschiedenen Betriebswaltern, welche ihrerseits für die Ausnutzung und Verwirklichung der Möglichkeiten sorgen, die für die Erstellung von ausreichenden und gesunden Wohnungen für schlecht und eng wohnende Gefolgschaftsmitglieder unter finanzieller Beteiligung des Betriebes gegeben sind. Auch die großen Organisationen der nationalsozialistischen Bewegung, die SA und SS, die NSV, die NSKOV sowie der Bund der Kinderreichen unterstehen hinsichtlich ihrer Siedlungsbestrebungen durch Anordnung des Stellvertreters des Führers dem Reichsheimstättenamt[53]). Damit ist eine einheitliche Ausrichtung der Wohnungs- und Siedlungsbautätigkeit durchgeführt, die Gewähr für eine weitgehende Zusammenarbeit bietet und unnötige Doppelleistungen hinsichtlich der Planung und Finanzierung ausschaltet.

Im Vordergrund der Tätigkeit der Heimstättenämter steht die Planung, d. h. die Prüfung der Möglichkeiten und Voraussetzungen, welche für die Beseitigung des Wohnungsmangels und des Wohnungselends vorhanden sind. Durch eine entsprechende Schulung sind die Kreisheimstättenwalter in die Lage versetzt, ihren örtlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, selbst direkte Vorschläge über die Beschaffung des Grund und Bodens und über die Art der Ausführung (Heimstättensiedlung, Eigenheim oder Geschoßwohnung) zu machen. Dabei wird in erster Linie eine gleichmäßige und dem tatsächlichen Bedarf entsprechende Planung gewährleistet, und es ist

53) Kämper, a.a.O., S. 142.

ferner eine regionale Übersicht und Aufteilung über die durchzuführenden Maßnahmen gegeben. So tritt das Gauheimstättenamt Schlesien für eine weitgehende Dezentralisation ein, um damit die einzelnen gebietlich bedingten Anforderungen erfassen und in eine Gesamtplanung je nach der Dringlichkeit der Verhältnisse einordnen zu vermögen. Damit wird aber weiter einer planerischen Forderung Rechnung getragen, weil ortsgebunden gebaut werden und die Häuser in die Landschaft hineingebaut werden können.

Eine Belastung des Wohnungsbaues durch die Tätigkeit der Heimstättenämter entsteht nicht. Die Finanzierung des einzelnen Bauvorhabens wird nicht beeinflußt, da alle Verwaltungsgebühren, Gehälter und Betriebskosten von der Deutschen Arbeitsfront getragen werden. Alle Ergebnisse der durch die Tätigkeit der Heimstättenämter durchgeführten Arbeiten und angestellten Untersuchungen kommen deshalb in vollem Umfang ohne jede verteuernde Auswirkung dem Wohnungsbau, seiner Förderung und wirtschaftlichen Gestaltung zugute.

6. Der Deutsche Siedlerbund.

Eine Organisation, welche der Verwaltung von Kleinsiedlerstellen und der Betreuung ihrer Nutzer und Eigentümer dient, ist 1936 in dem Deutschen Siedlerbund e. V. durch Erlaß des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers vom 19. 11. 1936 geschaffen worden[54]). Er stellt die alleinige Vertretung der Kleinsiedler dar und hat zur Aufgabe, für die Schulung und Wirtschaftsberatung zu sorgen. Innerhalb des Reiches sind etwa 220 000 Siedlerfamilien in dem Deutschen Siedlerbund e. V. zusammengestellt, die jedoch nicht alle Kleinsiedlerstellen besitzen, sondern zu denen Eigenheimsiedler gehören. Genaue Angaben konnten für Schlesien ermittelt werden, wo die Gaugruppe 12000 Siedlerfamilien betreut, von denen etwa 7000 bis 8000 Familien mit durchschnittlich fünf Familienangehörigen in Kleinsiedlerstellen wohnen.

Durch die Organisation des Deutschen Siedlerbundes e. V. wird der Kleinsiedler angeleitet, seinen Garten richtig und in vollem Umfange zu bewirtschaften und auszunutzen. Aber auch die Kleinsiedlerstelle selbst, das Haus, der Kleintierstall und der Garten werden betreut, und für die ordnungsgemäße Verhütung und Beseitigung von Schäden werden Ratschläge und eine sachgemäße Anleitung gegeben. Im Vordergrund steht die Erhaltung des auch für das Volksvermögen wertvollen Eigentums der Kleinsiedler, und die Tätigkeit des Deutschen Siedlerbundes dient damit nicht allein dem einzelnen Siedler, sondern hat ebenso volkswirtschaftliche Bedeutung.

---

54) Erlaß des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers — IV a, Nr. 180 — 70/36 vom 19. November 1936, betr.: Zusammenschluß der Kleinsiedler.

VI. Die Bauformen für die Erstellung von Wohnungen.

1. Die Entwicklung zum Stockwerkbau.

Die primitivste Wohnform ist der Unterschlupf in Erd- oder Steinhöhlen gewesen. Aus der einfachen Holz- und Erdhütte hat sich allmählich mit fortschreitender Fähigkeit zur Holzbearbeitung, der Fertigung und Handhabung von entsprechenden Geräten das Blockhaus und der massive Stein- oder Fachwerkbau entwickelt. Bis in das 18. Jahrhundert hat das Einfamilienhaus vorgeherrscht, das dann mit dem wachsenden Zuzug der Bevölkerung von dem Land in die Stadt und durch die natürliche Bevölkerungszunahme durch das große Mietshaus mit mehreren Stockwerken und zahlreichen Wohnungen unter einem Dach aus dem Stadtbild verdrängt wurde. So haben sich zwei Begriffe entwickelt, der Stockwerkbau und die Flachbauweise.

Der Stockwerkbau fördert die mehrgeschossigen bis zu fünf und sechs Stockwerken umfassenden Häuser, in denen 25 bis 30 Wohnungen enthalten sind. Im Rahmen der Flachbauweise wird dagegen die Kleinsiedlung, das Eigenheim und die Volkswohnung erstellt und kann bis zu zwei Stockwerken hoch gebaut werden, was in erster Linie in den letzten Jahren für den Kleinwohnungsbau üblich geworden ist.

2. Der Stockwerkbau und die Geschoßwohnung.

Der Stockwerkbau und die Geschoßwohnung haben Vor- und Nachteile. Die Vorteile liegen auf dem Gebiet der Herstellung, Finanzierung und Vermietung der einzelnen Wohnungen, die Nachteile ergeben sich im wesentlichen durch die Nutzung. In der Zeit des großen Wohnungsbedarfs, während der Industrialisierung und während des Wirtschaftsaufschwunges, konnte ein fühlbarer Wohnungsmangel nur durch die Massenproduktion vermieden werden. In den mehrgeschossigen Häusern, denen Seiten- und mehrfach bis zwei Hinterhäuser angegliedert wurden, entstanden die kleinen Arbeiterwohnungen, die wohl Unterkunft boten, aber in denen das Elend der Familie, die soziale Not, schon vor dem Weltkrieg eine Rolle zu spielen begann. Ein Stockwerkbau war schnell durchgeführt; mit einem Fundament wurden vier, fünf und mehr Geschosse aufgeführt. Die Treppenhäuser und Flure waren wie die Höfe lichtarm und in den einzelnen Stockwerken wurden vier bis sechs Wohnungen eingebaut. Der Begriff der „Mietskaserne" ist allseitig bekannt und es wird niemanden geben, der für die Erstellung dieser Art von Wohnungsbauten eintritt. Als die wesentlichsten Merkmale der Mietskaserne sind die starke Überbauung des Grundstückes, die engen Hinterhöfe, die geringe Besonnung und Belüftung sowie die große Zahl der Mietparteien und übermäßige Häufung von Men-

schen hervorzuheben[55]). Alle Versuche, in dieser Bauform einen hygienischen oder wirtschaftlichen Vorteil nachzuweisen, werden dadurch entkräftet, daß „statistisch völlig eindeutig nachgewiesen ist, daß die Mietskasernen zum Totengräber des deutschen Volkes werden, weil in ihnen der Wille zum Kind systematisch ertötet wird“[56]). Die Neubautätigkeit hat neue Wege beschritten, und schon die systematische Beschränkung der Stockwerkzahl ist ein Mittel, um der übermäßigen, wirtschaftlich und hygienisch Gefahr bergenden Ausnutzung des Baugrundstückes entgegenzutreten.

Die Finanzierung derartiger Wohnungsbaumaßnahmen mit fremden Mitteln war nicht schwierig, da in der Anlage von Kapital in Wohnungsgrundstücken kein großes Risiko gesehen wurde, und verhältnismäßig leicht Kredite zu bekommen waren. Die Nachfrage nach Wohnungen war groß und deshalb wurden alle fertig werdenden Bauten schnell und ohne Schwierigkeiten vermietet, sodaß ein Verlust durch Ausfall von Mieten nicht eintrat. Allein durch diese Massenproduktion von Wohnungen im Rahmen des Stockwerkbaues hatte die Bauwirtschaft der Nachfrage und dem großen Bedarf bis zum Weltkrieg gerecht werden können.

Die geschaffenen Wohnungen sind aber zu klein, und auf dem beschränkten Raum müssen zu viel Menschen zusammenleben. Ein Familienleben, ein wirkliches Ausruhen, ein gesundes Wohnen und die Voraussetzung für das Heranwachsen von kräftigen und gesunden Kindern sind nicht gegeben. Damit ist sowohl die Lebenshaltung des Einzelnen wie auch die Erhaltung der Volkskraft beeinträchtigt. Diese Nachteile berechtigen jedoch nicht, die Geschoßwohnung als Wohnform grundsätzlich abzulehnen; vielmehr wird sie als die Grundform des Wohnens immer erhalten bleiben müssen. Durch die Geschoßwohnung — zwei- bis dreistöckig — wird das Baugrundstück am besten und wirtschaftlichsten ausgenutzt. Aber sie kann nur dann als wirtschaftlich und sozial gerechtfertigt angesehen werden, wenn sie in der Raumzahl und Raumgröße den Erfordernissen einer gesunden Lebensführung und der Entwicklung von Kindern Rechnung trägt. Nicht die Geschoßwohnung und der Stockwerkbau ist deshalb abzulehnen, sondern die Kleinwohnung und die kasernenmäßige Zusammenfassung und Häufung von Wohnungen, welche Beschränkungen zur Folge hat, die sich in erster Linie bevölkerungspolitisch und gesundheitlich nachteilig auswirken.

3. Die Kleinsiedlerstelle.

Die Kleinsiedlung hat nach der Machtübernahme durch den Nationalsozialismus eine besondere Bedeutung erhalten. In dem Erlaß des Führers und Reichskanzlers vom 29. 3. 1934, mit welchem der Auf-

55) Fischer-Dieskau, a.a.O., S. 2.
56) Ebenda S. 86.

trag für die Vorbereitung des „Deutschen Siedlungswerkes“ erteilt worden ist, wird das Siedlungswerk als eine der „vordringlichsten, wichtigsten und schwierigsten Aufgaben“ bezeichnet, und „die Kleinsiedlung als die gesündeste Wohnform unterstrichen“[57]). Zahlreiche Bestimmungen des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers haben die Förderungsmaßnahmen, die Finanzierungsmöglichkeiten und die Errichtung von Kleinsiedlerstellen erleichtert, so daß die Schaffung von Kleinsiedlerstellen in bedeutendem Umfange ermöglicht wurde.

Die Kleinsiedlung ist eine Wohnung mit Landzulage, die neben der gärtnerischen Nutzung außerdem die Haltung von Kleinvieh ermöglicht. Das Wohngrundstück besteht im allgemeinen aus einer geräumigen Wohnküche, und je nach Größe der Familie, zwei bis drei Räumen, die meistens als Schlafräume dienen. Zu der Wohnung gehören neben den notwendigen Nebengelassen eine Waschküche, Keller und Boden, sowie ein Stall für das Kleinvieh. Kleinsiedlerstellen werden als Einzel- oder Doppelhaus oder auch in Form der Reihensiedlung errichtet, und mit einer Landzulage von 800 bis 1500 qm ausgestattet. Die Zupachtung von Acker, soweit dies die Verhältnisse erlauben, ist statthaft.

Kleinsiedlerstellen werden im Einzelverfahren errichtet, wenn der Siedler über einen eigenen Bauplatz verfügt und die Voraussetzungen für die Gewährung eines Reichsdarlehns bietet; sie gelangen aber in weit größerer Anzahl in Form der Gemeinschaftssiedlungen zur Erstellung, welche von einer Gemeinde, einem Arbeitgeber oder irgendwelchen Gemeinschaftsinteressenten angeregt und unter der Trägerschaft von einem Wohnungsunternehmen durchgeführt wird.

Die Bedeutung der Kleinsiedlerstelle ist vielseitig. Für den Siedler und seine Familie ist sie einmal eine gesunde und im allgemeinen auch ausreichende Wohnung. Die Kleinsiedlerstelle wird Eigentum des Siedlers und stellt deshalb für ihn einen besonderen Wert dar. Die Bewirtschaftung des Grund und Bodens bringt ideellen und wirtschaftlichen Gewinn. Die Verbundenheit und das Eigentum am Grund und Boden festigt das Heimatgefühl und die Seßhaftigkeit; darüber hinaus stellt aber der Ertrag durch die Nutzung des Grund und Bodens eine zusätzliche Einkommensquelle dar, der eine außerordentliche eigenwirtschaftliche und volkswirtschaftliche Bedeutung zukommt. Untersuchungen in verschiedenen Gemeinschaftssiedlungen zeigen, daß aus der Gartennutzung und Viehhaltung bei intensiver Bewirtschaftung und durchschnittlicher Bodengüte ein jährlicher Gesamtertrag bis zu RM 450,— erarbeitet werden kann; das sind auf den Monat umgerechnet RM 37,50[58]). Der Ertrag ist

57) Die Kleinsiedlung, Schmidt, Prof. Dr. Friedrich, Dr. H. Bellinger, S. 1.

58) „Die volkswirtschaftliche Leistung einer Kleinsiedlung“. Aus dem Institut für Wirtschaftliche Raumforschung der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität, Frankfurt a. Main. Bearbeitet für das Rhein-Mainische Siedlungswerk, im Auftrage der Polytechnischen Gesellschaft, Frankfurt a. M. 1938, S. 94, Tabelle I.

von den Aufwendungen und der Leistung, welche für die Bewirtschaftung für die Siedlerstelle verwendet werden, abhängig, weshalb die Erträge in den verschiedenen Siedlerstellen und in den verschiedenen Gegenden nicht gleich sein können. Voraussetzung für die Errechnung des gesamten Ertrages aus der Nutzung der Kleinsiedlerstelle ist die Zugrundelegung des täglichen Marktpreises für alle in dem Haushalt verwendeten Produkte aus dem Garten und Kleinviehstall.

Für den einzelnen Siedlerhaushalt stellen die Erträge des Gartens und der Viehhaltung eine Erhöhung und Verbesserung der Lebenshaltung dar, die nicht hoch genug für den Einzelnen und für die Familie gewertet werden kann. Besonders wertvoll ist vom gesundheitlichen Standpunkt die Möglichkeit des Verbrauchs von Gemüse, das mit seinem lebenswichtigen Vitamingehalt für die Gesunderhaltung der Familie eine wesentliche Rolle spielt. Die Haltung von Kleinvieh, von Hühnern und Kaninchen, das Mästen eines Schweines und das Halten einer Ziege bringt mannigfache Vorteile und Verbilligungen für die Ernährung und Lebensführung.

Die Kleinsiedlerstelle ist für den Arbeiter, der insbesondere in den vergangenen Jahren oft fühlbaren Wirtschaftsschwankungen ausgesetzt war, die sich in der Arbeitslosigkeit oder verkürzter Arbeitszeit und damit in der Verminderung des Einkommens auswirkten, das Mittel krisenfester zu werden und damit seine Lebensexistenz zu sichern. Sie gibt ihm aber darüber hinaus die Möglichkeit, sich ein wertbeständiges Eigentum zu erwerben, das er nach seinem Ableben einem seiner Kinder als Erbteil überlassen kann.

Aber auch volkswirtschaftlich spielt die Kleinsiedlerstelle eine nicht unbedeutende Rolle, da durch sie einerseits eine Entlastung des Marktes bewirkt wird, zum anderen eine Steigerung der Kaufkraft einer großen Anzahl von Arbeiterfamilien gegeben ist. Eine Belieferung des Marktes mit Produkten, welche in der Siedlerwirtschaft erzeugt werden, kann und soll nicht erfolgen[59]). Jedoch stellt die Eigenversorgung des Siedlerhaushaltes schon eine wirkungsvolle Leistung dar, welche sich auf dem Markt für bestimmte Erzeugnisse aus dem Garten und aus der Kleinviehhaltung entlastend auswirkt, da die Nachfrage nach diesen Produkten durch diesen Personenkreis wegfällt. Darüber hinaus ist aber der Nettoreinertrag, welcher aus einer Kleinsiedlerstelle herausgewirtschaftet wird, in normalen Zeiten für die gesamte Volkswirtschaft von Bedeutung, da durch ihn Aufwendungen ermöglicht werden, die sich unter anderen Verhältnissen ein Arbeiter mit dem gleichen Lohneinkommen nicht gestatten könnte.

Zu diesen durch die Landzulage bedingten Vorteilen tritt ein weiteres wesentliches Merkmal der Kleinsiedlerstelle, das durch das An-

---

59) Die volkswirtschaftliche Leistung einer Kleinsiedlerstelle, a.a.O., S. 98.

recht auf die Siedlerstelle und durch die Eigentumsübertragung bedingt ist. Zu dem Erwerb einer Kleinsiedlung ist ein bestimmtes Eigenkapital erforderlich, wodurch sich der Bezug einer Siedlerstelle von der Übernahme einer Mietswohnung grundsätzlich unterscheidet. Ehe die Siedlerstelle aber in das Eigentum des Siedlers übergeht — bis dahin hat er nur einen bedingten Rechtsanspruch auf die Eigentumsübertragung[60]) — muß er sich bewährt haben und für geeignet befunden worden sein; die pflegliche Behandlung, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Instandhaltung, welche gemeinschaftlich von dem Heimstättenamt der Deutschen Arbeitsfront, dem zuständigen Siedlerführer und dem Träger der Siedlungsmaßnahme überprüft wird, sind die Voraussetzungen für die endgültige Eigentumsübertragung.

Die Kleinsiedlerstelle stellt ein Unterpfand dar, das dem geeigneten, wertvollen deutschen Menschen zur Nutzung übereignet ist in dem Vertrauen, daß die Bewirtschaftung indirekt auch dem Volksganzen einen Nutzen bringt. Oft wird die Kleinsiedlung des Arbeiters mit dem Erbhof des Bauern verglichen, wobei der Gedanke des „Erbhofes des Stammarbeiters" auch in dieser Richtung seinen Ausbau erfahren soll und für die Kleinsiedlung bezw. Reichsheimstätte eine Anerbenregelung von Vorteil sein dürfte[61]). Ideell ist dieser Vergleich gerechtfertigt, da beide, der Kleinsiedler und der deutsche Bauer Grund und Boden nutzen und verwalten; volkswirtschaftlich dagegen ist die Kleinsiedlerstelle eine Grundlage für die Erhöhung des Eigenverbrauchs einer Familie und eine zusätzliche Einkommenserhöhung, während der Erbhof und der landwirtschaftliche Grundbesitz wirtschaftlich die Ernährungsgrundlage für das ganze Volk darstellen.

4. Das Eigenheim.

Auch das Eigenheim hat in der Wohnungswirtschaft eine gewisse Bedeutung, auf welche aber in diesem Zusammenhang nicht näher eingegangen zu werden braucht, weil zu der Erstellung bezw. zu seinem Erwerb ein größerer Betrag — etwa 25 bis 30 v. H. der Bau- und Bodenkosten — als Eigenkapital zur Verfügung stehen muß. Das Eigenheim ist nicht die Wohnungsform, mit welcher im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues die Wohnungsfrage gelöst werden kann, sondern seine Erstellung wird im wesentlichen dem privaten Wohnungsbau, der mit größeren Aufwendungen in baulicher und finanzieller Hinsicht planen und finanzieren kann, vorbehalten bleiben. Hinzu kommt, daß sich ein Eigenheim im allgemeinen nur der erstellen wird, welcher sich fest an seinen Arbeitsplatz gebunden fühlt und mit einem Wechsel der Arbeitsstelle nicht zu rechnen

60) Koppe, a.a.O., S. 324.
61) Ebenda S. 330.

braucht[62]). Das wesentliche Merkmal des Eigenheimes ist die Wohnung, nicht der Garten oder die Landzulage; damit fehlt ihm auch eine wirtschaftliche Bedeutung[63]).

5. Die Volks- oder Vierraumwohnung.

Seit dem Erlaß des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers vom 27. Juli 1935, welcher die Voraussetzung für die Errichtung von Volkswohnungen geschaffen hat und zu welchem die Durchführungsbestimmungen am 19. 12. 1935 ergangen sind, hat der Begriff der „Volkswohnung" eine bedeutsame Rolle zu spielen begonnen. Diese Volkswohnungen sind von den Wohnungsunternehmungen in großem Umfange gefördert worden, und bereits in dem ersten Jahr nach der Bekanntgabe der Durchführungsbestimmungen wurden 32 726 solcher Kleinwohnungen mit einem Aufwand an öffentlichen Mitteln von RM 36 435 000,—, die in Form von Reichsdarlehen bewilligt worden sind, erstellt[64]). In den Jahren 1937 und 1938 gelangten weitere 87 675 Wohnungen zur Errichtung, und es wurden RM 117 024 000,— als Reichsdarlehen verwendet[65]). Für die Raumzahl und Raumgröße waren keine bindenden Vorschriften erlassen, es entstanden aber ausschließlich Klein- und Kleinstwohnungen mit etwa 36 qm Gesamtfläche, die sich in eine Wohnküche mit 14 qm, in ein Elternschlafzimmer mit 10 qm, in ein Kinderschlafzimmer mit 8 qm, in einen Vorraum mit 2,8 qm und einen Abort mit 1,2 qm aufteilten. Die Vermietung erfolgte durch das Wohnungsunternehmen, unter dessen Trägerschaft die Baumaßnahme durchgeführt worden ist. Eine solche Wohnung ist eine Kleinwohnung, aber keine Volkswohnung, in welcher kinderreiche Familien leben und sich entwickeln sollen. Sie ist vom bevölkerungspolitischen und sozialen Standpunkt aus gesehen unzureichend, da sie lediglich einem kinderlosen oder alten Ehepaar eine Wohngelegenheit zu bieten vermag.

Diese Art von Volkswohnungen wurde zum Teil im Stockwerkbau und zum Teil in Flachbauweise errichtet; es entstanden als Flachbauten 40 133 Wohnungen in 22 688 Häusern, als Geschoßbauten 80 268 Wohnungen in 16 231 Häusern[66]). Obwohl Mieten von nur RM 20,— bis 25,— (im Höchstfall RM 28,—) erzielt worden sind, kann dieser Wohnungsbau weder als wirtschaftlich noch als sozial tragbar und vertretbar angesehen werden. Alle in solchen

62) Fischer-Dieskau, a.a.O., S. 89.
63) Koppe, a.a.O., S. 5.
64) Die Entwicklung der Deutschen Bauwirtschaft im Jahre 1938. a.a.O., S. 43, 1. Schema.
65) Ebenda.
66) Errechnet aus Zahlen der Deutschen Bau- und Bodenbank, bekanntgegeben in „Die Entwicklung der Deutschen Bauwirtschaft im Jahre 1938". a.a.O., S. 43, 2. Schema.

Wohnungen eingemieteten jungen Ehepaare sind von vornherein gezwungen, auf Kinder ganz zu verzichten, oder aber sich nur auf das Einkindsystem zu beschränken, d. h. aber, daß sich die Wohnungswirtschaft damit in Gegensatz zu allen sonstigen bevölkerungspolitischen Maßnahmen des Staates bringen würde. Nach dem Gesetz und der darin zum Ausdruck gebrachten Definition können den Trägergesellschaften, welche derartige Wohnungsbaumaßnahmen, wie oben nachgewiesen ist, in großem Umfange durchgeführt und sowohl private wie auch öffentliche Mittel investiert haben, kaum Vorwürfe gemacht werden. In dem Gesetz heißt es: „Volkswohnungen im Sinne dieser Bestimmung sind billigste Mietswohnungen in ein- und mehrgeschossiger Bauweise, die hinsichtlich Wohnraum und Ausstattung äußerste Beschränkung aufweisen“[67]). Die niedrige Miete und auch die Beschränkung des Wohnraumes sind gewahrt, aber es sind keine Volkswohnungen, sondern ganz primitive, ohne jede Wohnkultur hingestellte Räumlichkeiten, die sich von den „kasernenmäßigen Unterkünften nur dadurch unterscheiden, daß in einer Hauseinheit nicht eine so große Anzahl von Wohnungen zusammengefaßt sind, und daß zum Teil zu der Wohnung ein Stück nutzbares Gartenland gehört. Diese Art von Wohnungsbau stellt wirtschaftlich eine Fehlinvestition von Kapital und Vergeudung von Grund und Boden, von Baumaterial und Arbeitskräften dar, da die Lebens- und Nutzungsdauer sowie der Wert der einzelnen Wohnung außerordentlich gering sind. Wenn zur Ehrenrettung die Errichtung dieser Art von Volkswohnungen damit begründet wird, daß durch den Garten der Lebensraum vergrößert wird, und bei Besserung der Verhältnisse ohne jede Schwierigkeit die Einliegerwohnung zur Hauptwohnung zugeschlagen werden kann[68]), so wird dabei einerseits übersehen, daß sich die Lebensführung einer Familie auf die Wohnräume beschränkt, während die Gartenfläche eine wirtschaftliche Bedeutung hat, zum anderen, daß es sehr fraglich ist, ob die Miete, welche sich aus der Zusammenlegung einer Haupt- und Einliegerwohnung ergeben würde, dem Einkommen der Mieter entsprechen würde.

Die wirkliche Volkswohnung kann nur eine Vollwohnung — eine Vierraumwohnung — sein, bei welcher Voraussetzung ist, daß die einzelnen Raumgrößen ausreichend sind und dem Verwendungszweck entsprechen, und die Mieten dem Einkommen der Familien entsprechen, für die die Wohnungen bestimmt sind.

Der Begriff der Vierraumwohnung hat sich im Zusammenhang mit der Förderung der Kleinsiedlung und dem Suchen und Planen der geeigneten und ausreichenden Volkswohnung entwickelt. Es wird von der Voraussetzung und bevölkerungspolitischen Notwen-

67) Koppe, a.a.O., S. 12.
68) Fischer-Dieskau, a.a.O., S. 115.

digkeit ausgegangen, daß die deutsche Familie gesund und kinderreich sein muß, wenn die Bevölkerungszahl nicht weiter absinken und die Volkskraft erhalten bleiben soll. Der soziale Wohnungsbau sieht zwar keine besonderen Aufwendungen vor, aber für ihn steht die kinderreiche Familie im Vordergrund und man kommt deshalb zu der Vierraumwohnung, die neben den notwendigen Nebengelassen eine Wohnküche, ein Elternschlafzimmer und zwei ausreichend große Kinderschlafzimmer sowie eine Duschgelegenheit vorsieht. Da sich in der Wohnküche das Familienleben abspielen soll, muß sie entsprechend groß, geräumig und hell sein. Für die Schlafzimmer der Eltern und Kinder ist ebenfalls eine ausreichende Fläche notwendig, damit neben den Betten auch Schränke und Kommoden für die Unterbringung der Wäsche und Kleidung aufgestellt werden können. Nicht eine kostspielige Badeeinrichtung ist notwendig, sondern der gleiche Zweck wird durch eine Duschecke erreicht. Alle unnötigen Aufwendungen können weggelassen werden, aber im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues muß den praktischen Anforderungen die Größe und Zahl der Räume gerecht werden.

In der Vierraumwohnung wird die Lösung der Wohnungsfrage gesehen, wobei es gleichgültig erscheint, ob sie in Form der Flachbauweise oder als Geschoßwohnung zur Erstellung gelangt. Diese Frage dürfte lediglich von der örtlichen Lage und den jeweiligen Gegebenheiten hinsichtlich der Bereitstellung von Grund und Boden abhängig sein, aber keinen wesentlichen Einfluß auf die Kosten der einzelnen Wohnungen ausüben.

VII. Baukosten, Miete, Einkommen.

1. Die Beziehungen zwischen den Bau- und Bewirtschaftungskosten und der Miete.

Das Zwischenglied, welches die Verbindung zwischen den durch die Finanzierung errechneten Gesamtkosten und der jährlich oder monatlich zu erhebenden Miete darstellt, ist die Rentabilitätsberechnung. In ihr werden die einzelnen Belastungen errechnet, die sich aus den verschiedenen Posten der Finanzierung, aus der Geldmittelbeschaffung ergeben, und welche zu der Endbelastung führt. Für die Deckung der gesamten Bau- und Bodenkosten, der Gesamtkosten überhaupt, welche durch eine Baumaßnahme entstehen, werden, wie aufgezeigt worden ist, Hypotheken und gegebenenfalls Reichsdarlehen, je nach der Art der Finanzierung und des Bauvorhabens, aufgenommen, welche zu verzinsen und zu tilgen sind. Die einzelnen Zins- und Tilgungsbeträge werden addiert, und zu der Summe werden zugeschlagen: Verwaltungskosten, Mietausfallrücklagen, Instand-

setzungsrücklagen und Betriebskosten, woraus sich schließlich die Jahresbelastung ergibt[69]). In der monatlichen Miete sind also in Bruchteilen alle Kosten enthalten, welche aus dem Erwerb des Grund und Bodens sowie aus der Errichtung des Hauses entstanden sind, und alle Kosten, welche laufend als Betriebs- und Verwaltungskosten einschließlich einer Mietausfallrücklage und einer Instandsetzungsrücklage anfallen. Die Miete steht damit in einer engen Beziehung und einem direkten Abhängigkeitsverhältnis zu den üblichen Grundstücks- und Baupreisen, deren Gestaltung bei einer freien Wirtschaft von allgemeinen, wirtschaftlichen Umständen und Schwankungen beeinflußt wird, und niemals als feststehend angenommen werden können. Eine endgültige Festsetzung der Miete oder Belastung ist ferner erst nach der Vollendung und Abrechnung der Baumaßnahme möglich, so daß sich auch hierin eine Unsicherheit der Mietgestaltung erkennen läßt.

Ebenso wie die Gesamtkosten einer Wohnungsbaumaßnahme kostensteigernden Einflüssen unterliegen, welche durch besondere Ereignisse, wie Materialmangel, klimatische Einwirkungen oder andere, die Fertigstellung des Baues verzögernde Umstände bewirkt werden, findet dies gleichfalls seinen Niederschlag in der Rentabilitätsberechnung und in der sich schließlich ergebenden Miete. In den seltensten Fällen wird der Schaden, welcher durch Bauverzögerungen, Bauunterbrechungen und dergl. entsteht, vom Bauunternehmer oder der den Bau finanzierenden Stelle getragen; immer werden die zusätzlich entstehenden Kosten auf die bisherigen Gesamtkosten aufgeschlagen und damit der Gesamtfinanzierung zugeschrieben.

Einen nicht unerheblichen Bestandteil der Miete stellen aber bei näherer Untersuchung auch die Bewirtschaftskosten dar, welche zu der aus der Verzinsung und Tilgung der für die Finanzierung aufgenommenen Kredite sich ergebenden Belastung zugeschlagen werden. Die Bewirtschaftungskosten zerfallen in die reinen Verwaltungskosten, die dem Vermieter entstehen, — im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues meistens das Wohnungsunternehmen, von welchem die Baumaßnahme durchgeführt ist — in die Mietausfallrücklage, die Instandsetzungsrücklage, sowie die reinen Betriebskosten, die durch die Vermietung und Nutzung in Form von Versicherungen (Feuer, Sturmschäden, Haftpflicht), Müllabfuhr, Schornsteinfeger, Kanalgebühren, u. dgl. m. anfallen, wobei das Wassergeld und ein Betrag für Flurbeleuchtung noch zusätzlich erhoben werden. Wie bei maßgeblicher Stelle[70]) in Erfahrung gebracht werden konnte, beträgt der allgemein übliche Zuschlag für die Bewirt-

69) Die Zergliederung ist einer Rentabilitätsberechnung, welche dem Verfasser von einer provinziellen Treuhandstelle für das Wohnungs- und Siedlungswesen zur Verfügung gestellt wurde, entnommen.

70) Verbindungsstelle Berliner und Schlesischer Wohnungsunternehmen, Breslau.

schaftungskosten für ein Jahr und je Wohneinheit bis zu RM 180,—, je Monat also bis zu RM 15,—.

Dieser Zuschlag erhält dann eine besondere Bedeutung, wenn eine möglichst niedrige Miete angestrebt wird, weil die Bewirtschaftungskosten sich nicht ohne weiteres senken lassen und sich anteilmäßig auf die einzelnen Mieten verteilen, damit aber als feststehende Größe zu betrachten sind. Bei einer Miete von RM 30,— würden also allein 50 v. H. für die Bezahlung der Bewirtschaftungskosten aufgewendet werden müssen, und nur RM. 180,— zur jährlichen Verzinsung und Tilgung der für die Finanzierung verwendeten Mittel übrig bleiben. Werden aber z. B. RM 180,— bei einer Verzinsung von 4 v. H. und einer 1%igen Tilgung kapitalisiert, ergibt sich ein Betrag von RM 3600,—, welcher als erste Hypothek für die Finanzierung der Wohnungserstellung eingesetzt werden könnte; alle übrigen Finanzierungsmittel müßten demnach gegebenenfalls zuschußweise vom Reich oder von dem Arbeitgeber bereitgestellt werden, um eine Finanzierung überhaupt zu ermöglichen. Das Beispiel zeigt, eine wie große Belastung die Bewirtschaftungskosten gerade für niedrige Mieten darstellen und welche Schwierigkeiten sich hieraus für die Finanzierung von Wohnungsbauten sowie eine gerechtfertigte Mietpreisgestaltung ergeben.

Zwei Größen sind damit aus der Rentabilitätsberechnung zu ersehen, einmal die Summe der durch Zins- und Tilgungsleistung für aufgenommene Kredite entstandenen Aufwendungen, sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten. Der Einfluß der Bau- und Gesamtkosten auf die Miete wird dadurch ebenso aufgezeigt, wie der Anteil der laufenden Betriebskosten an der Miete.

2. Die Miete als Preis.

Die Miete ist für den Mieter oder Wohnungsnutzer ein Preis, welchen er für die Nutzung der Wohnung zahlen muß. Wie dargestellt worden ist, wird mit diesem Preis jedoch nicht nur die Benutzung der Räumlichkeiten allein bezahlt, sondern werden auch Bruchteile der Kosten erstattet, welche durch die Schaffung der Wohnung in ihrer Ganzheit entstanden sind. Würde nur eine Entschädigung für die Bereitstellung der Räume dem Vermieter gezahlt werden, könnte dieser weder seinen Zinsverpflichtungen noch der Amortisation der für die Erstellung der Wohnung verwendeten Fremdmittel nachkommen. Ein Preis muß gezahlt werden, da mit ihm eine Gegenleistung für eine augenblickliche Leistung — die Bereitstellung der Wohnung — und für eine bereits vorangegangene Leistung — die Erstellung der Wohnung — erfolgt. Die Miete als Preis hat aber besondere wirtschaftliche Merkmale, die sich nicht bei Preisen anderer Wirtschaftsgüter feststellen lassen, und weshalb die Miete auch eine Sonderstellung in der Preisbildung und Preisfestsetzung einnimmt.

Eine Besonderheit stellt das Mietpreisniveau dar, das sich entsprechend der Marktlage und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage gebildet hat. In einem bestimmten Wohnviertel haben Wohnungen gleicher Größe mit den gleichen Räumlichkeiten und mit der gleichen Ausstattung einen gleichen Mietpreis. Ist in dieser Wohngegend in einer freien Baulücke unter völlig neuen Gesichtspunkten ein neues Haus mit mehreren Wohnungen erstellt worden, so werden sich die ergebenden Mieten dem Mietpreisniveau angleichen, gleichgültig, ob der Baupreis den früheren Bau- und Bodenpreisen entsprochen hat. Diese Verhältnisse zeigen, in welcher Form und nach welchen Gesichtspunkten sich Mieten entwickeln, wenn ihre Gestaltung der Marktlage und privatwirtschaftlichen Einflüssen überlassen wird. Eine Änderung und Lösung dieser inneren Abhängigkeit von dem Mietpreisniveau konnte lediglich durch die Einschaltung einer übergeordneten Lenkung und Einflußnahme erfolgen, wie dies nunmehr innerhalb der völkisch geordneten Wirtschaft durch die staatliche Mietpreispolitik erfolgt.

Die Mietpreispolitik ist ein Mittel, das Einfluß auf die Mietpreisgestaltung nehmen und zu einer Verbilligung der Miete führen soll; sie beseitigt den freien Markt, das freie Spiel der Kräfte, und nicht die wirtschaftliche Sphäre, sondern die politische und weltanschauliche Zielsetzung wird zur Grundlage für den Mietpreis[71]). Es ist aufgezeigt, wie vielseitig die Beziehungen von der Wohnungswirtschaft zu der Bauwirtschaft, zu der Bauindustrie, zu dem Geld- und Kapitalmarkt, zur Verkehrswirtschaft, zum Arbeitsmarkt und Arbeitseinsatz sind, die indirekt alle auch auf die Miete als Preis der unter diesen verschiedenen Einflüssen entstandenen Wohnung einwirken. Die Mietpreispolitik ergänzt damit, wenn sie regelnd in die Mietpreisgestaltung eingreift, die direkten Maßnahmen auf dem Gebiete des Bodenpreises, der Baustoffpreise, der Kapitalbeschaffung, der Planung und des Arbeitseinsatzes, und schaltet die Eigengesetzlichkeit des Marktes aus.

3. Die Beziehungen zwischen dem Einkommen und der Wohnungsmiete.

Die Ernährung, Kleidung und Wohnung stellen die drei lebensnotwendigen Güter dar, von denen jedes seine besondere Bedeutung hat. Die Wohnung ist aber das Gut, das zur Lebensführung und zu einer Haushaltsgründung die Voraussetzung darstellt und im Vordergrund steht. Der Preis für die Wohnung — die Miete — wird aus dem Einkommen bezahlt, ebenso wie alle Aufwendungen für das Essen und die Bekleidung hiervon bestritten werden. Das Hauptmerkmal für die Miete im Zusammenhang der Lebenshaltung ist deshalb ihre Abhängigkeit von dem Einkommen, die dadurch eine

71) Lütge, a.a.O., S. 231.

besondere Bedeutung erhält, weil eine willkürliche Angleichung von Miete und Einkommen nicht ohne weiteres möglich ist. Ein Gut, welches für jemanden zu teuer ist, wird nicht gekauft, oder man spart vorerst solange, bis die Voraussetzungen zum Erwerb gegeben sind; eine Wohnung muß aber unbedingt gemietet werden, und diese zwingende Notwendigkeit führt zu schwierigen wirtschaftlichen und sozialen Problemstellungen.

Die Zusammenhänge zwischen dem Einkommen und der zu zahlenden Miete werden ersichtlich, wenn die Lebenshaltungskosten in vier Posten unterteilt werden:

1. Ernährung,
2. Kleidung,
3. Wohnung,
4. sonstige Aufwendungen.

Kleidung und sonstige Aufwendungen sind schwankende Größen, die außerordentlich schwer erfaßbar sind, so daß als Hauptposten die Ernährung und Wohnung als Größen sich gegenübertreten, die für die Verwendung des Einkommens entscheidend sind. Bei hohen Einkommen spielt der Anteil, welcher zur Bestreitung der Wohnungskosten erforderlich ist, keine besonders bedeutsame Rolle mehr, da sich nach dem Schwabeschen Gesetz mit zunehmendem Einkommen der Anteil, welcher für eine Wohnung aufgewendet werden muß, im Verhältnis zu den gesamten Lebenshaltungskosten verringert. Beträchtlich ist aber der Einfluß bei den niedrigen und Mindesteinkommen, bei denen sich umgekehrt die Wohnungskosten im Verhältnis zu den Lebenshaltungskosten immer erhöhen.

Die allgemeine Norm für den Anteil der Miete vom Gesamteinkommen ist mit $^1/_5$ festgelegt worden und in allen Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung und des Volkswohnungsbaues erwähnt, so daß sich als durchschnittlich zahlbare Miete bei einem Durchschnittslohn von RM 120,— bis RM 180,— der Betrag von RM 24,— bis RM 36,— ergibt. Da aber der Anteil der billigen Wohnungen an den insgesamt vorhandenen Wohnungen nicht dem Verhältnis der Bevölkerung mit niedrigen Einkommen zur Gesamtbevölkerung entspricht, ist ein Ausgleich des Bedarfes unter den gegebenen Verhältnissen nicht möglich und bleibt der Teil der minderbemittelten Bevölkerung ohne Wohnung, für welchen Wohnungen mit entsprechend niedrigen Mieten nicht erstellt werden können. Der privatwirtschaftliche Wohnungsbau hat in dieser Richtung ebenso versagt, wie bisher auch der mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbau keine endgültige und den Wohnungsmangel beseitigende Lösung gefunden hat.

Der Wohnungsmangel im allgemeinen und das unausgeglichene Verhältnis zwischen der geringen Zahl billiger Wohnungen und der großen Zahl der nicht kaufkräftigen Bevölkerung, die aber auch eine Wohnung benötigt, hat zu zwei wirtschaftlichen Auswirkungen

geführt. Einerseits wurde eine Zwischenlösung in der Untermiete, in dem Wohnen bei den Eltern oder Verwandten gesucht, die zu einer Überfüllung der Wohnungen, zu einer gesundheitlichen Gefährdung sowie zu sozialen Spannungen führte. Andererseits wurde eine für die wirtschaftlichen Verhältnisse, die durch die Höhe des Einkommens bedingt sind, zu teure Wohnung gemietet, wodurch Einschränkungen auf dem Gebiete der Ernährung und allgemeinen Lebenshaltung notwendig wurden und außerdem im allgemeinen die Schuldenwirtschaft gefördert wurde. Dies zeigt, daß die Wohnung kein Gut ist, dessen Preis lediglich wirtschaftlich aus den Aufwendungen und entstandenen Kosten ermittelt und festgelegt werden kann. Für den sozialen Wohnungsbau stehen vielmehr ganz andere Gesichtspunkte, die den Menschen und die Familie in dem Mittelpunkt der Problemstellung sehen, im Vordergrund. Der starke Einfluß, welchen die wirtschaftlich nicht faßbare, zwingende Notwendigkeit der Übernahme einer Wohnung ausübt, setzt sich immer fühlbarer durch und führt zu einer völlig neuen Wertung und Bewertung der Wohnung und Miete. Nicht mehr die allgemeinen durch die Erstellung von Wohnungen sich ergebenden Kosten stellen die Grundlage für die Errechnung der Miete dar, sondern die Höhe des Einkommens und der Anteil, welcher im Rahmen der gesamten gesunden Lebenshaltung für die Wohnung bereitgestellt und gezahlt werden kann, ist im Begriff, die Grundlage für die Gestaltung der Mieten als Preise für Wohnungen zu werden.

II. Teil.

Allgemeine Faktoren sowie organisatorische, technische und wirtschaftliche Möglichkeiten zur Verbilligung von Wohnungsbauten.

VII. Faktoren der Kostenverminderung im Wohnungsbau.

Die Wohnungswirtschaft mit der Bauwirtschaft als Grundlage steht in den engen, beziehungs- und einflußreichen Zusammenhängen des gesamten Wirtschaftslebens, und alle Maßnahmen sind von diesen äußeren und inneren Bindungen und Verflechtungen abhängig. So ist auch der Versuch einer allgemeinen Kostenverminderung im Rahmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft mit Schwierigkeiten und Hemmungen verbunden, und es müssen die Ein- und Auswirkungen auf alle angrenzenden Gebiete berücksichtigt werden, um Fehlschlüsse und wirtschaftliche Fehlleitungen zu vermeiden. Durch die Aufgliederung und Darstellung der verschiedenen Leistungen, Aufwendungen und Kräfte, welche im Rahmen des Wohnungsbaues sich entwickelt haben, sind die einzelnen Gebiete, Formen und Träger, auf welche Einfluß genommen werden und die Änderungen in der Verfahrensweise, die in Betracht gezogen werden können, bekanntgemacht. Aber erst eine Untersuchung der Faktoren, welche eine wirkliche Kostenverminderung im Wohnungsbau herbeiführen, wobei aber auch der Wirtschaftlichkeitsgedanke bei solchen Maßnahmen nicht außer Acht gelassen wird, kann endgültigen Aufschluß über die einzelnen Möglichkeiten für die Erreichung des Zieles — Verbilligung der Mieten — geben.

1. Die Baulandbeschaffung.

Um ein Haus errichten zu können, muß neben die Geldmittelbeschaffung der Erwerb des Grund und Bodens treten, sofern dieser nicht bereits im Besitz des Bauherrn ist. Bei dem Ankauf eines Baugrundstückes haben seine Lage und die Art der bisherigen Verwendung eine Rolle gespielt und Einfluß auf die Preisbildung genommen. Ebenso, wie es ein Mietpreisniveau gibt, kann auch von einem Bodenpreisniveau gesprochen werden, nach welchem sich die Höhe des zu zahlenden Preises richtet und bestimmenden Einfluß ausübt. Dieses Bodenpreisniveau ist zwar stark abgestuft, aber es hat doch dem Einzelnen gestattet, Berechnungen anzustellen und Preistatsachen seiner Kalkulation zugrundezulegen[72]). Diese volkswirtschaft-

72) Lütge, a.a.O., S. 21.

liche Tatsache hat deshalb eine wesentliche Bedeutung, da sich für die einzelwirtschaftliche Maßnahme bestimmte Folgerungen ergeben. So ist z. B. festzustellen, daß, wenn ein Bodenbesitzer das Grundstück zu einem billigeren Preis, als dem Bodenpreisniveau entsprechend, verkauft, sich die Mieten nicht vermindern. Die Miethöhe wird vielmehr entsprechend dem in der Gegend vorhandenen Mietpreisniveau beibehalten, und nicht der Mieter als der Nutzer der Wohnung und im weitgehenden Sinne damit auch des billigen Bodens hat den Vorteil des niedrigen Bodenpreises, sondern es ergibt sich eine Differentialrente, die der Vermieter mit der hochgehaltenen Miete einzieht[73]). Die Bereitstellung von billigem Bauland und die Verhinderung von Preissteigerungen auf dem Gebiete des Bodenpreises stellt einen der Faktoren für eine Verbilligung der Gesamtkosten dar; jedoch kann er nicht als allein ausschlaggebend bezeichnet werden, da das Verhältnis der Aufwendungen für den Grund und Boden zu den Gesamtkosten zu gering ist.

An Hand einer Finanzierungsübersicht für ein Bauvorhaben von 158 Volkswohnungen wurden bei 937 000,— RM Gesamtherstellungskosten für den Erwerb des Baugrundstückes 8 600,— RM, das sind 0,9 v. H. der Gesamtbausumme, festgestellt. Reine Baukosten betrugen dagegen RM 789 395,— = 84,2 v. H. Einen höheren Anteil an den Gesamtherstellungskosten nimmt der Erwerb des Baugrundstückes im Rahmen der Kleinsiedlung ein. So ist in einer Finanzierungsübersicht für eine Gruppensiedlung von zehn Stellen der Gesamtherstellungspreis je Siedlerstelle mit RM 7 000,— ermittelt worden, wovon RM 500,— oder 7,2 v. H. auf die Grundstückskosten entfallen. Die reinen Baukosten mit RM 5 200,— nehmen in diesem Beispiel 74,3 v. H. der Gesamtkosten ein. Bei einer anderen Siedlerstelle, welche als Einzelsiedlungsmaßnahme zur Errichtung gelangt ist und deren Finanzierungsplan zur Untersuchung vorgelegen hat, betrugen die Gesamtkosten RM 8 900,—, wobei das vorhandene Baugrundstück des Siedlers mit RM 500,— oder 5,7 v. H. bewertet und in die Finanzierung eingesetzt war. Die reinen Baukosten betrugen bei dieser Einzelsiedlungsmaßnahme RM 7170,—, das sind 80,5 v. H. der gesamten Herstellungskosten[74]).

Diese drei Untersuchungen und Vergleiche des Verhältnisses der Aufwendungen für den Erwerb des Grundstückes zu den reinen Baukosten und Gesamtherstellungskosten zeigen, daß sich eine feststehende Norm für die einzelnen Leistungen nicht feststellen läßt, sondern daß sich alle drei Größen untereinander je nach Art der Baumaßnahme unterscheiden und ebenso von der Finanzierung abhängig sind. Der höhere Anteil der Grund- und Bodenkosten bei Kleinsiedlungsmaßnahmen ist dadurch zu erklären, daß auf die ein-

73) Ebenda S. 21.

74) Die Finanzierungsübersichten der untersuchten Finanzierungspläne wurden dem Verfasser von einer provinziellen Treuhandstelle für das Wohnungs- und Siedlungswesen zur Verfügung gestellt.

zelne Wohnungseinheit eine viel größere Fläche von Grund und Boden entfällt, als bei Geschoßwohnungen. Trotzdem wird augenfällig, daß die Kosten für Grund und Boden prozentual zu den gesamten Aufwendungen für eine Wohnungsbaumaßnahme und im Vergleich zu den reinen Baukosten verhältnismäßig gering sind.

Bei den Versuchen, zu einer Senkung der Bodenpreise zu gelangen, sind verschiedene Wege gegangen worden. Als Mittel der Bodenpreispolitik ist zunächst die Besteuerung zu untersuchen, bei welcher einerseits die Besteuerung des Besitzes — die Grundsteuer — und zum anderen die Besteuerung des Besitzwechsels, — die Wertzuwachssteuer — zu unterscheiden ist. Die Bekämpfung der Bodenpreissteigerung mit diesem Mittel, deren Beginn bereits am Ende des 19. Jahrhunderts einsetzte, hat aber zu keinem nennenswerten Ergebnis geführt. Zu erklären ist diese Feststellung, daß die Bodenwertsteigerung eine Markterscheinung, unabhängig von der jeweiligen Belastung, darstellt und nur durch Beachtung aller Markterscheinungen von einem übergeordneten volkswirtschaftlichen Standpunkt verhindert werden kann[75]).

Eine weitere Möglichkeit, auf die Gestaltung des Bodenpreises einzuwirken, ist dadurch gegeben, daß die Gemeinden und Städte selbst in größerem Umfange Grundbesitz erwerben und Bodenpolitik nach wohnungspolitischen Gesichtspunkten betreiben. Dabei spielen nicht nur größere, zusammenhängende Flächen eine Rolle, sondern ebenso einzelne Parzellen, welche unbebaut zwischen bereits bebauten Grundstücken liegen. Auf diese Weise können Baulücken geschlossen werden und eine Vereinheitlichung der Bebauung erfolgen.

Die Mittel, um Grundstücke erwerben und in den Besitz von Gemeinden oder Städten bringen zu können, sofern ein freiwilliger Verkauf nicht erfolgt, sind die Enteignung und Umlegung[76]). Die Enteignung ist zwar eine harte und in das private Eigentum eingreifende Maßnahme, die aber in einzelnen Fällen durchgeführt werden muß, um auf diese Weise das erforderliche Baugelände, wenn es anders nicht zu erwerben ist, zu beschaffen.

Der Enteignungsbegriff ist in der zur Erleichterung der Beschaffung von Bauland ergangenen Verordnung innerhalb der Reichsverordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 15. 1. bezw. 9. 12. 1919 enthalten. Die durch diese Verordnung eingesetzten Bezirkswohnungskommissare hatten die Befugnisse für die formlose Enteignung gegen angemessene Entschädigung von Bauland für Klein- oder Mittelwohnungen[77]). Diese Verordnung ist für die Enteignung zum Zwecke der Baulandbeschaffung für den Kleinsiedlungs- und Kleinwohnungsbau in weitestem Umfange noch heute

75) Lütge, a.a.O., S. 44.
76) Ebenda, S. 47.
77) Koppe, a.a.O., S. 33.

die Grundlage[78]). Gewandelt hat sich der Begriff der „angemessenen Entschädigung". Eine gesetzliche Regelung hat er bisher nicht gefunden, jedoch hat er eine klare Definition erhalten. „Die angemessene Entschädigung ist diejenige Leistung — nicht Schadenersatz —, die nach der nationalsozialistischen Rechtsauffassung dem vom staatlichen Hoheitsakt betroffenen Volksgenossen von der Gemeinschaft gewährt werden muß, um ihn in seiner wirtschaftlichen und rechtlichen Stellung innerhalb der Gemeinschaft als gleich starkes Glied zu erhalten, ohne ihn dabei einen Vorteil daraus ziehen zu lassen, daß durch die beabsichtigten Maßnahmen oder andere Umstände sein ihm bisher anvertrauter Boden eine Wertsteigerung erlangt, an deren Begründung er selbst unbeteiligt ist"[79]). Eine gewisse Rolle spielt in diesem Zusammenhang das Reichsbewertungsgesetz vom 16. Oktober 1934, das bei Enteignungen auch als Grundlage zur Bemessung der Entschädigung herangezogen werden kann; jedoch wird die gerechteste „angemessene Entschädigung" darin gegesehen, „daß der Enteignete mit einem gleichwertigen Grundstück in ähnlicher Lage und bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in ähnlicher Qualität entschädigt wird"[80]). Zumindest darf die Enteignungsmöglichkeit, deren Vorhandensein und Verwendung eine preisregulierende Wirkung hat und der Bodenspekulation das Wasser abgräbt[81]), nicht unbeachtet bleiben und dort kein teures Baugelände Verwendung finden, wo auf dem Wege der Enteignung ein billigerer Bauplatz bereitgestellt werden könnte.

Auch auf dem Wege der Umlegung kann manches Baugrundstück, welches für eine bestimmte Baumaßnahme günstigere Voraussetzungen bietet und durch seine Lage in größerem Umfange der Gesamtplanung entspricht, ausgetauscht werden. Auf diese Weise können z. B. Aufschließungskosten gegebenenfalls eingespart werden und lassen sich Transportkosten verringern und ähnliche kostenvermindernde Maßnahmen herbeiführen.

Wenn eine Stadt oder Gemeinde in größerem Umfange über Baugrundstücke als Eigentümerin verfügt, können sozialpolitisch notwendige Wohnungsbaumaßnahmen im Hinblick auf die Baulandbeschaffung unter günstigen Voraussetzungen durchgeführt bzw. Baugrundstücke für diese Zwecke abgegeben werden. Zwei Verfahrensmöglichkeiten haben sich dabei entwickelt, durch welche die Gemeinden und Städte auch weiterhin ihren Einfluß auf die Verwendung der Grundstücke auszuüben und soziale Belange, wenn notwendig zu vertreten in der Lage sind — das Wiederkaufsrecht und das Erbbaurecht. Das Wiederkaufsrecht sieht vor, daß die Stadt oder Gemeinde nach einer bestimmten Frist oder bei besonderen

78) Ebenda, S. 96.
79) Koppe, a.a.O., S. 97.
80) Ebenda, S. 98.
81) Fischer-Dieskau, a.a.O., S. 94.

Fällen das Recht hat, das verkaufte Bauland bezw. Grundstück zurückzuerwerben[82]). Das Erbbaurecht, die zweite Form einer sozialen Bindung an Grund und Boden, stellt in wirtschaftlicher Hinsicht die Trennung von dem Grund und Boden und dem, was auf dem Grundstück errichtet worden ist oder errichtet werden soll, dar. So besteht die Möglichkeit, daß eine Gemeinde Bauland gegen eine geringe, meist laufende Entschädigung privaten Bauherren, aber auch Wohnungsunternehmen überläßt, durch welche auf diesem Bauland Wohnungen errichtet werden. Wesentliche einmalige Kosten für den Erwerb des Grund und Bodens entstehen auf diese Weise nicht, allerdings ist laufend ein Betrag, ähnlich wie die Pacht, zu zahlen, der auf die Belastung des Grundstückes wirkt. indem er auf die Mieten der jeweiligen Wohnungen umgelegt wird. Nach 60, 80 oder, wie es allgemein üblich ist, nach 99 Jahren fällt der Grundbesitz, sofern keine neuen vertraglichen Vereinbarungen getroffen werden, einschließlich der errichteten Baulichkeiten an den Grundeigentümer — die Gemeinde — zurück, die dann eine gewisse Entschädigung für die Gebäude gewährt[83]).

Das Erbbaurecht stellt eine Zwischenlösung für die Verbilligung von Baugelände dar, da bei dem Beginn der Durchführung und Finanzierung einer Baumaßnahme nur geringe Kosten für die Baulandbeschaffung entstehen. In Wirklichkeit wird aber die Überlassung von Grund und Boden im Erbbaurecht auf die Dauer gesehen, meist ebenso teuer auf die Gesamtbelastung bezw. auf die Wohnungsmieten einwirken, da den Städten bezw. Gemeinden laufend Entschädigungen für die Überlassung des Grund und Bodens gezahlt werden müssen. Aber auch ideell stellt die Form des Erbbaurechtes insbesondere für die Überlassung von Grund und Boden zwecks Errichtung einer Kleinsiedlerstelle für einen Siedler keine befriedigende Lösung dar. Der Siedler ist wohl Eigentümer der auf dem Grundstück stehenden Kleinsiedlerstelle und übrigen baulichen Anlagen, steht aber immer in einem gewissen Abhängigkeitsverhältnis zu dem eigentlichen Eigentümer des Grund und Bodens.

Im Rahmen der allgemeinen Preisregelung durch den Reichskommissar für die Preisbildung wird unter Voranstellung des Wirtschaftlichkeitsgedankens beim Erwerb von Bauland durch die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. 11. 1936, die Preisstoppverordnung und durch den Runderlaß Nr. 155/37 des Reichskommissars für die Preisbildung vom 6. Oktober 1937 eine neue Grundlage sowie eine gesetzlich verankerte Regelung getroffen, die eine wesentlich bessere Grundlage für die Baulandbeschaffung darstellt[84]). Nicht nur jede weitere ungerechtfertigte Erhöhung der Bodenpreise wird durch diese Bestimmungen verhindert, sondern

82) Lütge. a.a.O., S. 50.
83) Ebenda, S. 51.

darüber hinaus sind die am 17. Oktober 1936 als überhöht anzusehenden Preise nach Möglichkeit wieder auf eine volkswirtschaftlich gerechtfertigte Höhe zurückzuführen[85]). Eine weitere Regelung hat die Bewertung von Bauland in dem gemeinschaftlichen Runderlaß des Reichsministers der Finanzen — S. 3234 — 100 III — und des Reichskommissars für die Preisbildung — IX — 16 — 5243 — vom 14. 12. 1940 gefunden[86]). Für die Bewertung von Bauland wird das Verhältnis zwischen Einheitswert und Verkehrswert erörtert und eine Bindung der Finanzämter an die Bewertung durch die Grundstückspreisbehörden klargestellt. Entsprechend der in dem Führererlaß vom 15. 11. 1940 (Abschnitt V, Ziff. 2) angeordneten Festsetzung von Richtpreisen[87]) erhält dieser gemeinschaftliche Runderlaß eine besondere Bedeutung, da die in einer Gemeinde für Bauland aufgestellten Richtpreise für die Finanzämter maßgebend sind, woraus sich steuerlich Einflüsse und Rückwirkungen ergeben, die an anderer Stelle untersucht werden.

Grundsätzlich ist unterbunden, daß Grundstückspreise durch spekulative oder durch andere unnatürliche, privatwirtschaftliche Interessen zum Nachteil der Allgemeinheit in die Höhe getrieben werden. Erfaßt werden von diesen Richtlinien sowohl bebaute wie unbebaute Grundstücke. Für die Bewertung und die Preisgestaltung des Baulandes ist damit nicht mehr Angebot und Nachfrage entscheidend, sondern der Gesichtspunkt, daß im Rahmen der Gesamtfinanzierung auch der Preis des Baugrundstückes mit dazu beiträgt, eine volkswirtschaftlich gerechtfertigte Miete als Preis für die Wohnung sicherzustellen.

2. Die Baukosten.

Wie die Untersuchung im Rahmen der Aufgliederung der zahlreichen Leistungen für den Wohnungsbau im einzelnen aufgezeigt hat, fällt der Hauptanteil der Aufwendungen, aus denen Kosten entstehen, den reinen Baukosten zu. Allgemein werden unter reinen Baukosten alle Aufwendungen für das Material und für die Arbeitskräfte verstanden, welche sich ihrerseits wieder innerhalb der verschiedenen Stoffgruppen und Handwerkergruppen unterscheiden. Die Senkung der reinen Baukosten ist deshalb von der Preisbildung für die Baustoffpreise und soweit dies in beschränktem Rahmen möglich ist, von der Lohngestaltung für die Bauarbeiter abhängig, wobei hinzukommt, daß ebenso die Baustoffindustrie sowie die in den Wohnungsbau eingeschalteten Nebengewerbe zu erfassen sind.

84) Lütge, a.a.O., S. 64/65.
85) Ebenda.
86) Mitteilungsblatt des Reichskommissars für die Preisbildung Teil I, Ausg. A, 1941, Nr. 1, Berlin, den 6. Januar, S. 31 ff.
87) Führererlaß vom 15. 11. 1940 zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege, a.a.O.

Der Untersuchung der einzelnen Möglichkeiten, Ansatzpunkte und Wirkungsbereiche für die Baukostensenkung ist ein besonderes Kapitel gewidmet (vgl. Kap. IX). Die Feststellungen können sich deshalb in diesem Zusammenhang auf den allgemeinen Wert und den erzielbaren Erfolg einer Baukostensenkung beschränken. Um eine wirkungsvolle Senkung der reinen Baukosten und damit eine Verbilligung der Miete zu erreichen, genügt es nicht, allein die technischen Fragen, Arbeitsmethoden und Arbeitsvorgänge zu überprüfen, sondern auch die zahlenmäßig und statistisch so schwer erfaßbaren Zusammenhänge zwischen der sozialen Stellung des Arbeiters und seiner Arbeitsleistung, dem Arbeitswillen, der Arbeitsfreudigkeit und dem Arbeitserfolg, sowie die Beziehungen zwischen der einzelnen Persönlichkeit des Bauhandwerkers und seinem der Gemeinschaft dienenden Schaffen, sind festzustellen und zu berücksichtigen. Die Senkung der reinen Baukosten stellt einen Faktor im Rahmen der gesamten Problemstellung dar, welcher sich in den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten nicht erschöpft, sondern sich ebenso auf das Verantwortungsbewußtsein und das Denken aller in diesen Aufgabenkreis hineingestellten Persönlichkeiten und Menschen erstreckt. Der Zweck und das Ziel, dem der Einzelne mit seiner Arbeit an dem für eine Gemeinschaft bestimmten Wohnungsbauvorhaben dient, sollte Ansporn zu bester und höchster Leistung sein. So wird das volkswirtschaftlich gerechtfertigte Kalkulieren vor dem Beginn einer Baumaßnahme, das sorgfältige Abwägen der einzelnen Aufwendungen und die hierfür einzusetzenden Kosten ebenso Voraussetzung für die Erreichung der niedrigsten und billigsten Preise sein, wie die Verwendung guter Materialien eine Garantie für eine lange Lebensdauer der erstellten Wohnungen darstellt. Die Verbilligung der Baukosten mit dem Ziel der Mietverbilligung in dem sozialen Wohnungsbau schließt die Überwälzung auf minderwertige Baustoffe aus, und muß auf einer tatsächlich wirtschaftlichen Grundlage und auf dem festen System einer geordneten Bauwirtschaft aufgebaut werden. Alle Bemühungen und Maßnahmen für die Verbilligung von Wohnungsbauten werden sinnlos, wenn sie auf Kosten der Qualität des Baumaterials und auf Kosten der Baugesinnung durchgeführt werden. Für den Erfolg der Baukostensenkung ist nicht allein das zahlenmäßige Ergebnis maßgeblich, sondern die Voraussetzung, daß alle einzelnen Möglichkeiten nach bestem Wissen erschöpft und ausgenutzt worden sind.

Die Baukostensenkung ist einer von mehreren Faktoren, die zu einer Verbilligung im Wohnungsbau führen können, wobei zu berücksichtigen ist, wie in folgendem Kapitel (vgl. Kap. XI) über die Möglichkeiten der Baukostenbeeinflussung im einzelnen darzustellen sein wird, daß es Gebiete gibt, auf denen nicht eine Verbilligung sondern eine Verteuerung auch in Zukunft unvermeidbar und wirtschaftlich sogar gerechtfertigt sein wird. Hier wirken sich die Verflech-

tungen zu anderen Wirtschafts- und Gewerbezweigen aus, wobei in erster Linie die Verteilung und Bereitstellung von Arbeitskräften, der Einsatz von „Baubataillonen", sowie die Lohnfrage im allgemeinen eine maßgebliche Rolle spielen. Senkung der Baukosten ist ein Faktor zur Verbilligung der Wohnungsbauten, aber auf diesem Gebiet sind wirtschaftliche Grenzen gesetzt und Kräfte vorhanden, welche auf die Gesamtlösung einen nicht unerheblichen Einfluß ausüben.

3. Der Standort und seine Bedeutung.

Die Berücksichtigung von Standortfragen hinsichtlich der Wahl, Verwendung und Herbeischaffung von Materialien kann in vielen Fällen für die Baustoffbeschaffung ebenfalls eine Kostenverminderung herbeiführen. So kann das Vorkommen von Sand- oder Bruchsteinen Voraussetzung sein, daß weniger Ziegel und in größerem Umfange das an Ort und Stelle bezw. in der Nähe vorhandene Steinmaterial, sofern es für Bauzwecke geeignet ist, verwendet werden. Ebenso wird dort, wo sich die Holzbeschaffung schwieriger gestaltet und mit größeren Kosten verbunden ist, der Eisen- oder Betonträger mehr Verwendung finden können. Umgekehrt wird man dort, wo die Herbeischaffung von Holz leichter und mit weniger Kosten verbunden ist bezw. Holz in ausreichendem Umfange vorhanden ist, mehr Bauholz verwenden und soweit es statisch möglich ist, auf Eisenträger verzichten. Die Frage der Kontingentierung wird dabei zunächst unberücksichtigt gelassen, weil die Betrachtung über die Möglichkeiten der Baukostenverbilligung im Hinblick auf die Standortfragen näheren Aufschluß geben soll. Das Vorhandensein von nahegelegenen Sand- und Kiesgruben wird die Verwendung dieser Baustoffe in Verbindung mit anderen Bindemitteln nahelegen.

In diesem Zusammenhang erhält die Frage der Einwirkung der Transportkosten auf die Preisgestaltung eine besondere Bedeutung. Im wesentlichen ist hierbei der Standort der Baustoffindustrie bezw. des Baustofflagers (in der Hauptsache handelt es sich um Ziegeleien und Sägewerke), und die dadurch gegebene Entfernung zwischen dem Bauplatz und dem Baustofflager maßgeblich. Im normalen Wirtschaftsverlauf werden die Baustoffe frei Bauplatz zu einem bestimmten Preis geliefert; die übermäßige Beanspruchung der Baustoffindustrie und der Bauwirtschaft jedoch, welche in den vergangenen zwei Jahren zu Preiserhöhungen der Baustoffe im allgemeinen geführt hat, hat sich, wie bereits im Zusammenhang der Untersuchung der kostensteigernden Kräfte dargestellt wurde, auch auf die Transportkosten übertragen, die wegen Einschränkung des schnelleren und anpassungsfähigeren Transportes mit Lastzug, an dessen Stelle in großem Ausmaß die Reichsbahn getreten ist, eine Verteuerung bis zu 160 v. H. aufweisen (vgl. Kap. IV). Die antei-

ligen Frachtkosten in den Baustoffpreisen werden immer in dem gleichen Verhältnis zu der Entfernung zwischen Bauplatz und Baustofflager entstehen, so daß als Grundsatz für die Beschaffung aller Baustoffe gilt, sie so nah als es die gegebenen Verhältnisse und das Vorhandensein von Ziegeleien und anderen Baustofflagern gestatten, anzukaufen. Hierbei übt allerdings die Abhängigkeit und enge Verbindung zwischen der Bauwirtschaft, welche die Baustoffe benötigt, und der Baustoffindustrie, die die Baustoffe erzeugt oder gewinnt, einen oft fühlbaren Einfluß aus. Die Kapazität der einzelnen Ziegelei oder des einzelnen Sägewerkes ist verschieden, und nicht in jedem Falle kann den örtlichen Anforderungen entsprochen werden, so daß der Bauunternehmer doch gezwungen ist, aus größerer Entfernung sich die Materialien, welche benötigt werden, zu besorgen. Wie stark sich diese Verhältnisse auswirken können, zeigt die in der Praxis festgestellte Tatsache, daß für ein Bauvorhaben, welches in einem Gau zur Durchführung gelangen soll, Ziegel, die in einem anderen Gau, viele 100 km entfernt, hergestellt werden, Verwendung finden müssen, da die örtlichen Ziegeleien nicht in der Lage sind, den Bedarf aus ihrer Produktion zu decken. Im Rahmen von öffentlichen Bauvorhaben, bei Wehrmachtsbauten oder wehrwirtschaftlichen Produktionsstätten, kann dies gegebenenfalls als Ausnahmefall angesehen und auch volkswirtschaftlich verantwortet werden; für ein Wohnungsbauvorhaben jedoch wäre die durch die Frachtkosten bedingte Preiserhöhung für die Ziegel untragbar, da sie sich auf die Gesamtherstellungskosten und damit auf die Mieten übertragen würden.

Die Wahl des Standortes, von welchem die benötigten Baustoffe bezogen werden, wird damit zu einem nicht unbedeutenden Faktor, da sich, wie aufgezeigt, die Transportkosten auf den Preis der einzelnen Baumaterialien spürbar auswirken. Die weitestgehende Ausnutzung der örtlich vorhandenen bezw. in nächster Nähe gelegenen Baustofflager stellt damit ebenfalls eine Möglichkeit für eine Verringerung der Gesamtherstellungskosten und einen Beitrag zwecks Erreichung einer Mietverbilligung dar.

4. Die Planung der Produktionsmittel und Arbeitskräfte.

Die Abhängigkeit der Bauwirtschaft von der Baustoffindustrie und dem Arbeitsmarkt sowie die Verflechtung der verschiedenen wirtschaftlichen Beziehungen führen dazu, daß sich in Zeiten hoher Anforderungen an die Bauwirtschaft, die eine gleichzeitige Leistungssteigerung in der Baustoffindustrie voraussetzen, Mangellagen und Spannungen ebenso hinsichtlich der Materialbeschaffung wie in Bezug auf die Bereitstellung von Arbeitskräften ergeben. Die Mangellage von Baustoffen und Arbeitskräften war als ein die Preissteige-

rung im Bauwesen fördernder Faktor erkannt und oben bereits untersucht worden. Das Mittel nun, um dieser kostensteigernden Wirkung entgegenzutreten, wird in einer Planung der Wohnungsbauvorhaben gesehen, welche den zur Verfügung stehenden Baustoffen und Arbeitskräften sowie den Kapazitäten der verschiedenen Baustoffindustrie entspricht.

Alle die Baudurchführung und Fertigstellung von Wohnungsbauten hemmenden und verzögernden Möglichkeiten müssen schon bei der Planung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen, die sich in erster Linie auf den Einsatz der Arbeitskräfte sowie auf die Materialbeschaffung und rechtzeitige Bereitstellung der Baustoffe beziehen, ausgeschaltet werden. Je kürzer die Bauzeiten gestaltet werden können und je intensiver die Auswertung der einzelnen Arbeitskräfte erfolgt, um so wirtschaftlicher und billiger kann ein Bauvorhaben durchgeführt werden. Im Rahmen der Planung einer Baumaßnahme wird der Einsatz der Arbeitskräfte so vorgenommen, daß er leistungsmäßig und zahlenmäßig dem Umfang und der Größe der Baumaßnahme entspricht. Es ist sinnlos und dem Leistungsprinzip widersprechend, an einem kleinen Bau eine größere Anzahl von Handwerkern als notwendig sind, zu beschäftigen, da ihre Arbeitskräfte dann nicht voll ausgenutzt werden können, und dadurch eine Übersteigerung der anteiligen Lohnkosten erfolgen würde. Ebenso würde es auch nicht wirtschaftlichen Grundsätzen entsprechen, große Bauvorhaben mit wenigen Arbeitskräften in Angriff nehmen zu wollen. Eine sinnvolle Planung zerlegt größere Wohnungsbauobjekte, welche in einer bestimmten Zeit zur Durchführung gelangen sollen, in einzelne Bauabschnitte, und führt mit den zur Verfügung stehenden Arbeitskräften einen Abschnitt nach dem andern aus. Nach Fertigstellung des ersten Abschnittes kann bereits seine Nutzung und Vermietung sowie der Bezug jener fertiggestellten Wohnungen erfolgen. Dies stellt wirtschaftlich eine Entlastung und Verbilligung der gesamten Baumaßnahmen dar, weil auf diese Weise bereits Zwischenkredite abgelöst und hohe Zinskosten eingespart werden können. Ferner erlaubt die Aufteilung in einzelne Bauabschnitte eine leichtere und bessere Übersicht über den Fortgang und die Entwicklung der gesamten Maßnahme.

Das Gleiche gilt für die Baustoffe. Es ist unverantwortlich und unwirtschaftlich, mit einem Bauvorhaben zu beginnen, wenn die Beschaffung und laufende Bereitstellung der Baustoffe nicht sichergestellt ist und dem Fortgang der Bauausführung nicht zu entsprechen vermag. Jeder Mangel an Baumaterial bewirkt eine Verzögerung der Fertigstellung, die eine Erhöhung der Gesamtherstellungskosten und dadurch eine Verteuerung der Miete zur Folge hat. Wenn für eine Baumaßnahme die notwendigen Baustoffe nicht zugesagt und laufend angeliefert werden können, muß im Rahmen einer wirtschaftlich ausgerichteten und verantwortungsbewußten

Planung eher eine einstweilige Zurückstellung des Baubeginnes erfolgen, um eine spätere Baueinstellung zu vermeiden, die ihrerseits nicht unerhebliche Kosten verursachen würde, weil durch die Erhaltung der Baustelleneinrichtung, für das Rüstzeug und die Geräte, sowie für Auslagen für den Bauführer und für Bauzinsen Aufwendungen entstehen.

Im Zuge der Durchführung großer Wohnungsbauprogramme wird es deshalb nicht genügen, hinsichtlich der Planung und Lenkung lediglich Einfluß auf die Bauunternehmer auszuüben; in gleichem Umfange und mit derselben Sorgfalt muß die Baustoffindustrie in allen ihren Teilgebieten in die Lage versetzt werden, daß sie ihrer Kapazität entsprechend Baustoffe produzieren kann. Auch hier tritt damit die Bereitstellung der notwendigen Arbeitskräfte in den Vordergrund, damit eine volle Ausnutzung der Maschinenanlagen und der sonstigen Produktionsmittel erfolgen kann.

Die Herstellung und Beschaffung der Baustoffe, eine weitgehende Planung über die Bauwirtschaft hinaus und die Einflußnahme auf die Bauindustrie ist damit ein weiterer Faktor, welcher zu einer Verminderung der Aufwendungen führt, sofern eine staatlich geführte Wirtschaftslenkung alle Kräfte mobilisiert und auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft auf das eine Ziel ausrichtet, — Verbilligung der Gesamtherstellungskosten im Wohnungsbau —.

5. Die Umgestaltung der Wohnungsunternehmen.

Eine Verminderung der Gesamtkosten läßt sich auch durch eine Vereinfachung und Verkürzung der Planungs-, Durchführungs-, Finanzierungs- und Genehmigungsverfahren erreichen, die sich insbesondere im Rahmen von Wohnungs- und Siedlungsbaumaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln finanziert werden, außerordentlich umfangreich entwickelt haben, und in welche eine große Anzahl von verschiedenen Stellen eingeschaltet sind.

Der Finanzierungsplan und die planerischen Arbeiten für eine Wohnungsbaumaßnahme, gleichgültig, ob es sich um die Errichtung von Einzelsiedlerstellen oder um die Durchführung von Gruppensiedlungs- oder Geschoßwohnungsbauvorhaben handelt, wird von einem Wohnungsunternehmen aufgestellt. Bei diesem Träger finden weiter Verhandlungen mit den Kreditinstituten wegen einer ersten und zweiten Hypothek sowie gegebenenfalls mit der Deutschen Bau- und Bodenbank wegen der Übernahme einer Reichsbürgschaft für die zweite Hypothek und der Bereitstellung eines Zwischenkredites statt. Die Kataster- und Grundbuchunterlagen sind zu beschaffen, und wenn alle Vorarbeiten ihren Abschluß gefunden haben, werden dem Regierungspräsidenten Bewilligungsanträge sowie Unterlagen

für die Prüfung der Voraussetzungen für die Gewährung eines Reichsdarlehns eingereicht. Dieser trifft in Vertretung des Reichsarbeitsministers die Entscheidung über die Bewilligung der Reichsmittel. Ehe das Wohnungsunternehmen diese einzelnen Arbeiten hinsichtlich der Planung, Baulandbeschaffung und Vermessung erledigt und die Fragen bezüglich der Kreditbeschaffung geklärt hat, vergehen in der Regel mehrere Monate. Außer dem Wohnungsunternehmen sind die zuständige Stadt- oder Gemeindeverwaltung, der Landrat, das Katasteramt, Grundstücksvermittler, das Grundbuchamt und ein oder mehrere Notare in die Vorarbeiten eingeschaltet, und eine Vielzahl von Verhandlungen und ein umfangreicher Schriftwechsel sind erforderlich, bis alle Einzelheiten, die mit dem Ankauf des Baulandes in Verbindung stehen, erledigt sind. Mit ebenso viel Verhandlungen sind die Geldmittel- bezw. die Kreditbeschaffung, die Regelung der Übernahme einer Reichsbürgschaft, für welche zusätzlich die Beibringung einer Reihe von Unterlagen notwendig ist, sowie die Beschaffung eines Zwischenkredites verbunden, zu denen zum Schluß die Beantragung des Reichsdarlehns noch hinzutritt.

In drei große Gruppen kann damit der Aufgabenkreis eines Wohnungsunternehmens bezüglich der Baulandbeschaffung und Finanzierung bis zur Genehmigung der Reichsmittel, die die Vorarbeiten für die eigentliche Baudurchführung darstellen und zu denen später außerdem nach Fertigstellung der Baumaßnahme noch die Vergebung und Verwaltung der Wohnungen hinzutritt, aufgeteilt werden.

1. Alle mit dem Erwerb des Baugrundstückes, seiner Vermessung, Auflassung, Freimachung von Lasten und dergl. zusammenhängenden Erledigungen;
2. alle mit der Beschaffung der Hypotheken, des Zwischenkredits und der Reichsbürgschaft verbundenen Aufgaben;
3. alle mit der Beantragung der Reichsmittel anfallenden Arbeiten.

Allein diese drei Aufgabengruppen zeigen, wie mannigfaltig und vielseitig die Vorarbeiten für die Durchführung und praktische Verwirklichung einer Baumaßnahme sind, zu denen außerdem die Planungsarbeiten in den Baubüros, die Anfertigung der Baupläne, die Bodenbegutachtung und Prüfung, die Ausarbeitung der Ausschreibungen für die Einholung der Kostenanschläge, die Auftragserteilung und schließlich die Bauleitung hinzutreten. Diese Vielzahl der einzelnen Erledigungen, welche durch die Ausweitung des mit öffentlichen Mitteln und der Beseitigung des Wohnungsmangels dienenden Wohnungsbauverfahrens notwendig geworden sind, ehe der Baugrund ausgehoben und der erste Ziegel für das Fundament niedergelegt werden kann, lassen erkennen, warum die Wohnungs-

bauunternehmen in so großer Anzahl und zugleich mit den entsprechenden Behörden entstehen konnten, und in wirtschaftlicher Hinsicht sogar als berechtigt anerkannt werden müssen.

Mit diesen umfangreichen Arbeiten sind aber auch die hohen Betreuungsgebühren begründet worden, die gemäß den Bestimmungen des Reichsarbeitsministers vom 16. 9. 1935 bis zu 100,— RM betragen haben[88]) und in den neuen Erlassen von 1936 und 1937 bis auf 250,— RM erhöht worden sind.

Die Wohnungsunternehmen sind entstanden und haben ihre Bedeutung erhalten, weil durch sie alle Klein- und Nebenarbeiten, welche früher die private Bauwirtschaft, der private Bauherr oder Bauunternehmer selbst erledigt haben, übernommen worden sind. Sie haben sich damit einen Einfluß verschafft, der sich nun auch auf den sozial- und staatspolitisch notwendigen Wohnungsbau erstreckt.

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues haben die Wohnungsunternehmen aus wirtschaftlichen und verfahrenstechnischen Gründen und vom Standpunkt der Verwaltung der geschaffenen Wohnungen aus ihre Existenzberechtigung; jedoch kann es nicht ihre Aufgabe sein, nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten, welche trotz des Gemeinnützigkeitscharakters in der Geschäftsführung vertreten werden, diese volkswirtschaftlich und staatspolitisch wichtigen Aufgaben durchzuführen. In den Vordergrund des Wohnungsbaues ist die Forderung nach einer billigen und dem Einkommen des Mieters entsprechenden Miete getreten, welche nicht die Lebenshaltung einschränkt, sondern derselben entspricht, und deshalb zur Voraussetzung hat, daß eine allseitige Einsparung an kostensteigernden Aufwendungen erfolgt. Im Rahmen des Finanzierungsverfahrens wird deshalb auch die Frage zu untersuchen sein, inwieweit sich die aus der Einschaltung von Wohnungsunternehmen entstehenden Kosten, welche in ihrer Gesamtheit auf die anfallenden Aufwendungen für den Wohnungsbau abgewälzt werden und dadurch eine zusätzliche Belastung darstellen, rechtfertigen lassen. Wie bereits bei der Untersuchung der Wohnungsunternehmung als einer der Träger der Wohnungswirtschaft festgestellt worden ist[89]), entsteht durch die Einschaltung einer Wohnungsbaugesellschaft eine zusätzliche Belastung. Die Durchführung von großen sich über mehrere Jahre erstreckenden Wohnungsbauprogrammen, durch welche dann mehrere Milliarden in einem Jahr verbaut werden, läßt deshalb auch auf diesem Gebiete Maßnahmen zu einer Verbilligung bezw. Einsparung und zur Beseitigung der Betreuungsgebühren notwendig erscheinen, da der Wohnungsbau

88) Die Bauindustrie, Organ der Wirtschaftsgruppe Bauindustrie vom 12. 10. 1935, Jahrg. III, Nr. 41; „Regelung der Vergütung für den Träger (Heimstätte oder Wohnungsunternehmen) bei Kleinsiedlungen".

89) Vgl. Kap. V/3.

1. eine staats- und sozialpolitische Aufgabe darstellt, bei deren Lösung ihrer Dringlichkeit und Zielsetzung wegen alle kostenvermehrenden Stellen ausgeschaltet werden müssen;
2. nicht mehr eine ausschließlich zinsbringende Kapitalanlagemöglichkeit darstellen soll[90]);
3. jeder einzelnen Familie eine ausreichende Wohnung mit einer Miete, die ihrem Einkommen und ihrer Kaufkraft entspricht, der Gemeinschaft aber die Beseitigung des Wohnungselends bringen soll.

Eine Möglichkeit der Verringerung der Kosten, welche durch die Wohnungsunternehmen entstehen, ist zunächst durch die zahlenmäßige Verminderung der Wohnungsunternehmungen gegeben. Gewiß werden sich gebietlich manche den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Genossenschaften, Bauvereine und Gesellschaften zusammenfassen lassen, um dadurch Einsparungen zu ermöglichen. Der Umfang der Einsparungen, welcher sich aus der Zusammenlegung von mehreren kleinen örtlichen Wohnungsunternehmen ergeben wird, wird kostenmäßig aber ein sehr geringes Ausmaaß haben, da nicht die kleinen Baugenossenschaften auf dem Lande, oder die städtischen Wohnungsunternehmen der Klein- und Mittelstädte einen großen Aufwand und deshalb hohe Kosten verursachen, vielmehr sind es die großen Betreuungsgesellschaften mit ihren umfangreichen Verwaltungsapparaten, die die wirkliche Belastung darstellen.

Die z. Zt. vorhandenen Wohnungsunternehmen in ihren verschiedenen Formen sind, wie nachgewiesen worden ist, für die praktische Durchführung von Wohnungsbaumaßnahmen erforderlich; jedoch sollte eine Vereinheitlichung und Zusammenfassung auch der großen Unternehmen erfolgen. Neben den in den Jahren 1918 bis 1922 gegründeten provinziellen Heimstätten, denen eine Vielzahl von Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften als Tochtergesellschaften angegliedert sind, arbeiten heute die Wohnungs- und Siedlungsgesellschaften der Deutschen Arbeitsfront „Neue Heimat", zu denen ferner die gemeinnützigen Gesellschaften auf berufsständischer Basis, wie die Gagfah, die Gehag, die Dewog u. a. m. gehören[91]). Alle diese einzelnen Wohnungsunternehmen müssen wirtschaftlich vom Wohnungsbau erhalten und finanziert werden. Darüber hinaus haben sie sich jedoch zu Verbänden und Dachorganisationen zusammengeschlossen, und weiter sind Revisionsverbände geschaffen, die sich alle aus Beiträgen bezw. Gebühren finanzieren, welche ihren Ursprung ebenfalls in der Wohnungsbaufinanzierung bezw. in den für die Wohnungen zu zahlenden Mieten haben.

---

90) Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland, a.a.O., Jahrgang 1. Heft 1. S. 4.

91) Lütge, a.a.O., S. 148 ff.

Die Vereinheitlichung auf diesem Gebiet wird einerseits in der Gleichschaltung aller vorhandenen Wohnungsunternehmen auf einer gleichen Grundlage und in der Unterstellung unter eine übergeordnete Stelle, die gleichzeitig Revisions-, Genehmigungs- und Führungsorgan ist, gesehen. Es kann hierbei an einen weitgehenden Ausbau der Behördenstellen des Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau und der Gauwohnungskommissare, welche im Zusammenhang der Planung des sozialen Wohnungsbaues entstanden sind, gedacht werden, oder auch an die weitgehende Ausgestaltung der Heimstättenämter, welche schon jetzt die politische Ausrichtung aller am Wohnungs- und Siedlungswesen beteiligten Dienststellen von Partei und Staat, der Wirtschaftsorganisationen und Wohnungsunternehmen in den Händen haben. Ein praktisches Beispiel des dezentralisierten Aufbaues und einer trotzdem straffen und einheitlichen Führung des gesamten Wohnungs- und Siedlungswesens in einem Gau ist in Mecklenburg vom Gauheimstättenamt gegeben. Dem Aufbau des Gauheimstättenamtes mit seinen Arbeitsausschüssen und Kreis- bezw. Ortsheimstättenämtern steht die gleiche Organisation der Wohnungsunternehmen gegenüber, die ebenfalls kreisweise aufgeteilt und organisiert sind[92]). Die Organisation erstreckt sich darüber hinaus auf die Ziegelverteilung — es ist eine Ziegelverteilungsstelle für das gesamte Gaugebiet eingerichtet — und in Zusammenarbeit mit den „Arbeitsgemeinschaften des Bauhandwerks" auf die Arbeitskräfteverteilung. Mit dieser Form des Wohnungsbaues wird durch die Einflußnahme der Partei auch auf die wirtschaftliche Durchführung der Wohnungsbauaufgaben eine grundsätzliche Verwirklichung des Grundsatzes „die Partei führt den Wohnungsbau" erreicht[93]). „So ist das, was im Gau Mecklenburg geschaffen ist, nicht als ein Experiment anzusehen, sondern folgerichtige Entwicklung zur Anwendung der weltanschaulichen Grundsätze der Partei in bezug auf den Wohnungsbau"[94]). Die Art und Form der Umgestaltung ist eine Frage der Organisation, die Hauptsache ist die Erreichung des Zieles — Verbilligung der Gesamtherstellungskosten —. Wenn der „Wasserkopf" von eingeschalteten und angegliederten Stellen beseitigt ist und alle Genehmigungen von einer Stelle ausgesprochen werden, die gleichzeitig Revisionen und Überprüfungen durchführt, werden sich eine Vielzahl von schriftlichen Rückfragen, Arbeitsüberschneidungen und Verzögerungen vermeiden lassen, die büro- und kostenmäßige Einsparungen bewirken werden.

Recht wirkungsvoll erscheint deshalb eine rechtliche Umgestaltung der Wohnungsunternehmen und zwar dergestalt, daß die Woh-

92) Bauen, Siedeln, Wohnen, a.a.O., S. 831 ff.
93) Bauen, Siedeln, Wohnen, a.a.O., S. 835.
94) Ebenda.

nungsunternehmen als Treuhänder des Staates verantwortlich die Durchführung und Verwaltung des sozialen Wohnungsbaues übernehmen. Dabei müßte ihnen das privatwirtschaftliche Risiko abgenommen sowie das Streben nach privatwirtschaftlicher Überschußwirtschaft in der einzelnen Unternehmung (z. B. die Bildung von Rücklagen und Reserven ebenso wie von Gewinnen) ausgeschlossen werden. Betreuungsgebühren, welche, wie bereits nachgewiesen worden ist, den Wohnungsbau finanziell nicht unerheblich belasten, würden damit als Aufwendungen wegfallen können; die durch die Verwaltung entstehenden Kosten werden, soweit eine Deckung aus den in jedem einzelnen Bauvorhaben einkalkulierten Bewirtschaftungskosten nicht möglich ist, aus öffentlichen Mitteln erstattet. Die einzelnen Wohnungsunternehmungen würden damit den Charakter einer behördlichen Verwaltungsstelle erhalten, was im Interesse der Zielsetzung nicht ohne Bedeutung ist. An die Stelle der privatwirtschaftlich notwendigen Rentabilität wäre die persönliche Verantwortung einer leitenden Persönlichkeit zu setzen, durch die eine den volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Interessen gerecht werdende Lenkung und Führung von Wohnungsbaumaßnahmen gewährleistet ist. Auf diese Weise könnten die Wohnungsunternehmen, welche damit etwa zu „staats- und wirtschaftspolitischen Wohnungsorganen" umgestaltet würden, ähnlich wie die Heimstättenämter der Deutschen Arbeitsfront, ihre Aufgaben und Arbeiten ohne eine zusätzliche Belastung für die einzelnen Wohnungsbaumaßnahmen durchführen. Die Ausgaben, welche sich durch die Erhaltung derartiger Wohnungsorgane ergeben, würden eine Erhöhung der öffentlichen Aufwendungen darstellen, jedoch im Hinblick auf die Zielsetzung vom Reich bezw. von der Allgemeinheit getragen werden können. Auch auf dem Gebiete des Wohnungsbaues würde damit der Begriff der „volkswirtschaftlichen Rentabilität"[95]) Platz greifen, der schon im Rahmen des Ausbaues der Reichsautobahnen, im Zuge der Errichtung der Vierjahresplan-Produktionsstätten, durch die Aufrüstung und Wehrwirtschaft an Bedeutung gewonnen hat. Gleichzeitig wird aber auf diese Weise eine weitere Möglichkeit eröffnet, die Gesamtkosten des sozialen Wohnungsbaues nicht unerheblich zu senken.

Dem Vorschlage, den Wohnungsunternehmen eine behördliche Grundlage zu verleihen und ihnen die kaufmännische Eigenart sowie die privatwirtschaftliche Initiative zu nehmen, können seitens der Praxis mannigfaltige Einwendungen entgegengebracht werden. In einer Umwandlung nach der dargestellten Form wird auf der anderen Seite nicht eine Verbilligung, sondern eine Verteuerung gesehen, da die Gehälter höher, die Leistungen aber geringer würden. Ferner

95) Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland, a.a.O., 1. Jahrgang, 1. Heft, S. 4.

wird gerade in der privatwirtschaftlichen und kaufmännischen Form ein großer Vorteil und Anreiz für die Führung und Leitung solcher Wohnungsunternehmen gesehen, da auf diese Weise die wirtschaftliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Mittel und Kräfte und die Erreichung des größten Erfolges am besten gewährleistet sei.

Die Verhältnisse haben sich aber sehr gewandelt. Im Vordergrund jeder wirtschaftlichen Tätigkeit steht die verantwortungsbewußte Persönlichkeit, die nicht aus „kaufmännischen" Gründen oder wegen der privatwirtschaftlichen Rentabilität und um des Gewinnes willen tätig ist, sondern sich von den übergeordneten volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Zielsetzungen leiten läßt und danach ihre Entscheidungen und Maßnahmen ausrichtet. Für den Wohnungsbau ist im Hinblick auf die billige Miete allein maßgeblich, daß zu den eigentlichen Kosten, welche durch den Bau der Wohnung und durch ihre spätere Erhaltung und Verwaltung entstehen, so wenig als möglich zusätzliche Aufwendungen hinzukommen.

Die Wohnungsunternehmen haben aber, da sie etwa 30% der vermietbaren Wohnungen verwaltungsmäßig zusammenfassen, ein Teilmonopol, dem eine nichtorganisierte Masse von Nachfragern gegenübersteht. Für die Erstellung von Wohnungen ist dies ebenso maßgeblich wie für die Vermietung und Mietpreisgestaltung. Die Notwendigkeit der vollen Bedarfsdeckung steht aber im Vordergrund, sodaß ein Übergang von der Maximalgewinnpreisbildung zur Preisbildung des Bedarfsdeckungsmonopols aus wirtschaftlichen und sozialen Erwägungen heraus begründet erscheint. Ebenso wie im Verkehrswesen die Reichsbahn, welche den volkswirtschaftlichen und Einzelansprüchen entsprechend dem jeweiligen Bedarf gerecht wird, ein Minimalgewinnmonopol darstellt, müßte dies auch für den sozialen Wohnungsbau, bei welchem in gleichem Maße die Bedarfsdeckung die erste Rolle spielt, zutreffen.

In weitgehendem Maße sind diese Gedanken in der Form der Organisation der Wohnungsunternehmen in Mecklenburg bereits verwirklicht. „Die Geschäftsführer sollen und dürfen die allgemein gültigen wirtschaftlichen Voraussetzungen nicht außer Acht lassen. Sie müssen jedoch in erster Linie ihre Aufgabe in der Volksgemeinschaft sehen, der ihre Arbeit gelten soll, d. h. sie müssen alles tun, damit deutschen Familien ausreichende Wohnungen zu einem für sie tragbaren Mietpreis erstellt werden"[96]).

In dem Aufbau und der Organisation einer straffen und einheitlichen Wohnungswirtschaft mit einer leitenden staatlichen und politischen Behörde (der Wohnungskommissar und die Heimstättenämter) und einer ausführenden und verwaltenden Behörde (die Wohnungsunternehmen oder Wohnungsorgane), wird ein wesentliches Mittel gesehen, um zu einer Verbilligung der Mieten und des Wohnens zu gelangen.

96) Bauen, Siedeln, Wohnen, a a.O., S. 836.

6. Der Wohnungsbau in der Gesamtplanung.

Ebenso wie die Planung von Wohnungsbauvorhaben sich nach den vorhandenen und verfügbaren Baustoffen und Arbeitskräften ausrichten muß, und dadurch eine Kostenverminderung erreicht werden kann, wird dies durch eine noch weiter greifende Planung, die sich auf alle vorgesehenen und notwendigen, privaten und öffentlichen Bauvorhaben erstreckt, ermöglicht werden. Das Dringlichkeitsprogramm für Bauvorhaben hatte mit dem Anlaufen des 2. Vierjahresplanes sowie seit dem Beginn der wehrwirtschaftlichen Maßnahmen und der Sicherungsbauten im Westen den Wohnungsbau zurückstellen müssen, so daß sich dies auf die Zuteilung von Baustoffen, auf den Einsatz von Arbeitskräften, auf die Bereitstellung von Krediten und auf die Transportmöglichkeiten einschränkend auswirken und zu kostensteigernden Einflüssen führen mußte. Eine weitsichtige und den gegebenen Verhältnissen Rechnung tragende Planung wird deshalb darauf Einfluß ausüben müssen, daß die Wohnungsbauvorhaben von der Bauwirtschaft vordringlich berücksichtigt und die preisgestaltenden Faktoren wieder normalen Bedingungen unterworfen werden müssen. So wird im Rahmen der Gesamtplanung die Kontingentierung der Baustoffe und die Zuteilung der Arbeitskräfte eine Erweiterung erfahren müssen. Dabei werden insbesondere Facharbeiter in ausreichendem Umfange für die Durchführung von Wohnungsbauvorhaben freizumachen sein. Hierdurch erscheint eine Leistungssteigerung im allgemeinen und eine kostenmäßige Verbilligung im einzelnen durch Verkürzung der Bauzeiten erreichbar.

Wenn mit der Planung des Wohnungsbauprogramms eine Neuordnung der Preisverhältnisse im Bauwesen erfolgt, und wenn die durch die erhöhten Anforderungen an die Bauwirtschaft bedingten Preissteigerungen, welche ihren wirtschaftlichen Ursprung in dem übergroßen Bedarf haben, wieder entsprechend normalen Verhältnissen gesenkt werden, wovon die Baustoffindustrie und die Nebengewerbe des Baugewerbes ebenfalls mit zu erfassen wären, würde sich eine vielseitige Auflockerung der Preisverhältnisse in der Bauwirtschaft ergeben. Im einzelnen kann dies jedoch nur erreicht werden, wenn für die einzelnen Elemente der Baukosten der gerechtfertigte Preis festgestellt und festgesetzt wird. Die planende Vorarbeit gewinnt deshalb in größerem Umfange an Bedeutung, da sich durch sie das Wagnis des einzelnen Unternehmers verringert und Risiken ausgeschaltet werden. Eine Verminderung des Risikos, für welches in jeder Kalkulation und in jedem Kostenanschlag Sicherheitsposten eingesetzt sind, bedeutet aber damit eine Verbilligung der Gesamtkosten. Somit wird auch die Einordnung des Wohnungsbaues in die Rangfolge aller Bauprogramme und eine weitgehende Planung als wesentlicher Faktor für die Kostensenkung im Wohnungsbau an Bedeutung gewinnen.

IX. Möglichkeiten der Baukostenbeeinflussung.

Außergewöhnliche Anforderungen an die Bauwirtschaft, aus welchen sich Spannungserscheinungen bei dem Einsatz der Arbeitskräfte sowie bei der Versorgung mit Baustoffen ergeben, stellen für den Wohnungsbau die Forderung, daß kostensteigernde Faktoren ausgeschaltet werden und normale wirtschaftliche Verhältnisse als Grundlage geschaffen werden. Gegenüber 1936 hat die Steigerung der Baukosten im Wohnungsbau am Anfang 1939 etwa 20 v. H. betragen[97]). Wie von der Periode der Kostensteigerung zu stabilen, wirtschaftlichen Verhältnissen gelangt werden kann, welche die Voraussetzung für die Durchführung eines sozialen Wohnungsbaues und für die Verbilligung der Mieten darstellen, soll nunmehr, nachdem die einzelnen Faktoren einer Kostenverminderung im Ganzen betrachtet worden sind, auch hinsichtlich der Möglichkeiten der Verbilligung der reinen Baukosten, die sich im wesentlichen aus den Aufwendungen für Arbeitskräfte und Baustoffe zusammensetzen, untersucht werden.

1. Organisation und Lenkung des Arbeitskräfteeinsatzes.

Von den reinen Baukosten entfallen, wie in Kostenanschlägen festgestellt worden ist, auf Löhne etwa 30—40 v. H. Als eine der wesentlichen Ursachen für die Verteuerung der allgemeinen Baukosten sind die höheren Aufwendungen für die Arbeitskräfte, welche durch die Notwendigkeit der Beschäftigung von ortsfremden oder sogar ausländischen Arbeitskräften bedingt sind, anzusehen. Für Bauvorhaben von umfangreichem Ausmaß, für welche eine große Anzahl von Arbeitern und Handwerkern gebraucht werden, und für die die ortsansässigen Arbeitskräfte nicht ausreichen, müssen fremde Arbeitskräfte herangezogen werden, wobei erhöhte Kosten entstehen. Wirksam anwendbare Mittel, um diesen kostensteigernden Faktoren entgegenzuwirken, sind nicht vorhanden und können auch nicht gefunden werden, da diese Fragen weder mit einem Abwägen der Lohnverhältnisse oder mit der Einschränkung von dem Einsatz von Arbeitskräften gelöst werden können.

Besonders verteuernd wirken in erster Linie die Sonderzulagen, die dem nicht ortsansässigen Arbeiter in der Form der Trennungsentschädigung und als Reisekosten bei Urlaubsfahrten gewährt werden müssen. Bei Wegfall solcher Sonderaufwendungen würde sich zwar eine Verringerung der Lohnkosten ergeben, jedoch kann darin keine Lösung des Problems gesehen werden, weil im allgemeinen bei großen Bauvorhaben auf den ortsfremden Arbeiter nicht verzichtet werden kann. Es zeigt sich hierbei, welche Bedeutung deshalb

97) Mößner, Deutsches Wohnungsarchiv 1940, Heft 9, a.a.O., Spalte 325.

eine sinnvolle und wirtschaftliche Planung hat, die sich im Rahmen des Wohnungsbaues in besonderem Maße auf die örtlich bezw. gebietlich vorhandenen und für einen Einsatz verfügbaren Arbeitskräfte abstellt.

Der Wohnungsbau erfordert im wesentlichen fachkundige Arbeitskräfte, wie Maurer und Zimmerleute, die nicht durch ungelernte Arbeiter oder Hilfskräfte ersetzt werden können. Für bestimmte Arbeiten, wie Schachtarbeiten, Abladen und Heranschaffen von Baumaterial, gegebenenfalls auch Ziegeltragen, können Dienstverpflichtete und der Arbeitsdienst[98]) eingeschaltet werden, wodurch sich zwar eine Senkung der Gesamtkosten für die Arbeitskräfte erreichen ließe; trotzdem wird sich auch dieses Mittel nicht allzu stark auswirken, weil die Fachkräfte, für welche die hohen Löhne gezahlt werden müssen, nicht ersetzt und die Löhne für diese Arbeiter nicht gesenkt werden können. Eine weitere Möglichkeit der Regelung des Arbeitskräfteeinsatzes wird in der Aufstellung von „Spezialkolonnen"[99]) gesehen, durch welche „sich eine wirksame Ergänzung des am Bau anzustrebenden laufenden Bandsystems erreichen lassen" würde[100]). Durch diese systematische Steuerung und Lenkung der Arbeitskräfte wird eine gesteigerte Arbeitsleistung und eine schnellere Fertigstellung von Baumaßnahmen erreicht. Auf diese Weise könnten auch am ehesten die Verwendung und Einschaltung der verteuernd wirkenden Überstunden eingeschränkt werden[101]). Im Ganzen betrachtet kann nicht von der Gestaltung des Lohnniveaus, sondern allein durch den zweckmäßigen Einsatz der Arbeitskräfte ein Einfluß auf die Höhe der allgemeinen Baukosten und damit auf die Höhe der Mieten genommen werden. Eine Herabdrückung der Bauarbeiterlöhne kommt nicht in Frage, da das Lohnniveau der Bauarbeiter nicht hoch ist und alle Erwägungen eher um die Frage kreisen, wann es wohl möglich sein wird, durch Erhöhung der Löhne auch hier die Kaufkraft eines Bevölkerungskreises zu steigern[102]).

2. Die Baustoffherstellung und Baustoffverteilung.

Die Hauptbaustoffe zur Erstellung einer Wohnung sind Ziegel bezw. andere Bausteine, Zement, Holz, Eisen und Sand. Die Untersuchungen der kostensteigernden Faktoren, welche auf die Preise und ihre Entwicklung in den Jahren von 1936 bis 1940 eingewirkt haben, haben die Ursachen für diese Verhältnisse im einzelnen aufgezeigt, so daß nunmehr die Mittel darzustellen sind, mit denen ge-

98) Der soziale Wohnungsbau in Deutschland, a.a.O., S. 13.
99) Ebenda, S. 13.
100) Ebenda.
101) Lütge, a.a.O., S. 104.
102) Ebenda.

gegebenenfalls auch auf diesem Gebiet eine Verbilligung erreicht werden kann. Insbesondere wird Gegenstand der Problemstellung die Frage sein, ob und in welchem Umfang eine Verminderung der Baustoffkosten und dadurch eine Baukostensenkung wirtschaftlich möglich und vertretbar ist. Das Preisgefüge der einzelnen Baustoffe ist, wie dies von der Wirtschaftsgruppe Bauindustrie besonders herausgestellt wird, überhöht, und die Forderung geht dahin, wieder auf die Baustoffpreise von 1936 zu gelangen[103]). Damit geht der Fragenkreis auf die wirtschaftliche und verbilligte Gestaltung der Baustoffproduktion über, die von neuen Voraussetzungen abhängig ist. Hierbei spielt insbesondere für die Backsteinherstellung und für die Holzverwertungsindustrie der Einsatz von fachkundigen Arbeitskräften in zahlenmäßig ausreichendem Umfange eine wesentliche Rolle. Mit dem Wegfall des Risikos durch eine laufende und gleichbleibende Abnahme der produzierten Baustoffe können sich bei Vorhandensein von genügenden Arbeitskräften die einzelnen Betriebe der Baustoffindustrie unter Ausnutzung aller auswertbaren Produktionsfaktoren in kapitalmäßiger Hinsicht sowie in Bezug auf die Produktionsmittel auf eine optimale Leistungsfähigkeit einstellen. Bei einer erhöhten Leistung mit nahezu gleichbleibenden fixen Kosten wird aber das Einzelprodukt billiger, so daß die betriebswirtschaftliche und technische Ausgestaltung der Baustoffproduktion die Voraussetzung für eine verbilligte Preisbildung für den erzeugten Baustoff darstellen kann. Letzte Grundlage ist jedoch der volkswirtschaftlich gerechtfertigte Preis, welcher den Aufwendungen und Selbstkosten des Produzenten und einer angemessenen Gewinnspanne entspricht.

In besonders schwieriger Lage befindet sich die Ziegelsteinindustrie. 1929 konnte von einer vollausgenutzten und auf höchsten Touren laufenden Ziegelherstellung gesprochen werden, die jedoch mit der zunehmenden Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, mit dem Abnehmen der Bautätigkeit immer geringer wurde und erst nach der Machtübernahme erneut eine stärkere Anregung erfuhr. Die Lage der Ziegelindustrie ist nicht in allen Gauen und Reichsgebieten gleich. Vielmehr üben die örtlichen Verhältnisse, die Nachfrage, der Umfang der Bautätigkeit, die Art der Baumaßnahmen, die Art der hergestellten Bausteine, die Lage und die Kapazität der einzelnen Betriebe sowie die Möglichkeit des Absatzes einen natürlichen Einfluß aus. Eine große Anzahl von Ziegeleien konnten bald in ganzem Umfange ihren Betrieb wieder aufnehmen, sich ihre Arbeitskräfte erhalten, eine Verbesserung in den Maschinen- und Trocknungsanlagen herbeiführen, dadurch ihre Leistungsfähigkeit steigern und damit eine wirtschaftliche Festigung des Be-

---

103) Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie zum Wohnungsbau nach dem Kriege, S. 9.

triebes ermöglichen. In anderen Gebieten dagegen fehlten Arbeitskräfte, war die Absatzmöglichkeit geringer und die Selbstkosten höher als die Erträge, so daß die Entwicklung zurückblieb und die Preise niedrig gehalten wurden. Besonders nachteilig hat sich dann für diese Ziegeleien der Preisstopp gemäß der Preisstoppverordnung im Jahre 1936 ausgewirkt, da diese Betriebe bei ihren niedrigen Preiskalkulationen bleiben und deshalb unter den ungünstigen Verhältnissen weiterarbeiten mußten.

Die Mangellage an Bausteinen ist zum großen Teil dadurch bedingt, weil viele Ziegeleibetriebe nicht mehr ihrer Kapazität entsprechend produzieren. Untersuchungen, die auf Veranlassung von Reichsminister Dr. Todt angestellt worden sind, haben ergeben, daß bei Ausnutzung der Gesamtkapazität der Ziegeleiindustrie etwa 14 Milliarden Bausteine hergestellt und dem Baumarkt zugeführt werden können. In den Jahren von 1937 bis 1939 hat ein fühlbares Abnehmen der Ziegelproduktion eingesetzt. Es wurden im Reichsgebiet erzeugt[104]):

1937	12½	Milliarden Stück
1938	8	„ „
1939	6	„ „

Obwohl alle Voraussetzungen für eine volle Abnahme der Produktion der Gesamt-Kapazität gegeben waren, blieb die wirkliche Herstellung in diesem großen Umfange hinter der Nachfrage zurück. Als Gründe für diese um 50 v. H. verminderte Produktion werden Kohlenmangel, Schwierigkeiten im Kohlentransport, sowie der Mangel an hochwertigen Ziegelarbeitern angeführt[105]). Die Kohle nimmt in dem Produktionsprozeß des Ziegels neben der Handarbeit einen großen Raum als Gesamtproduktionsmittel ein, da sie die Voraussetzung für den Brennprozeß darstellt, so daß sich ein Mangel auf diesem Gebiet für den gesamten Wirtschaftszweig in diesem fühlbaren Umfange auswirken kann.

Die Verhältnisse im einzelnen konnten für das gesamte Reichsgebiet nicht ermittelt werden; dafür liegen aber Unterlagen von der schlesischen Ziegelindustrie für eine aufschlußreiche Aufgliederung und Darstellung vor, welche gleichfalls für ein begrenztes Wirtschaftsgebiet die Zusammenhänge aufzeigen[106]). Auffällig ist für die Entwicklung der Verhältnisse in der schlesischen Ziegelindustrie, daß sich hier die Wirtschaftskrise schon frühzeitig ausgewirkt hat und erst 2—3 Jahre später als in anderen Reichsgebieten behoben werden konnte.

104) 20 Jahre Deutsche Akademie für Bauforschung 1920—1940. „Von der Baustoffnot und ihrer Behebung zur planmäßigen Bauforschung", v. Prof. Rudolf Stegemann.

105) Ebenda.

106) Die Unterlagen sind von der Fachgruppe Ziegelindustrie Bezirk II, Schlesien, zur Verfügung gestellt worden.

Über die Produktionshöhe in den einzelnen Jahren seiten 1928 und die Schwankungen geben nachstehende Ziffern sinnfälligen Aufschluß. Es wurden in Schlesien hergestellt:

1928	rd.	820	Millionen	Mauerziegel
1933	„	433	„	„
1934	„	675	„	„
1935	„	599	„	„
1936	„	680	„	„
1937	„	737	„	„
1938	„	727	„	„
1939	„	587	„	„
1940 (bis zum 1. November)		332,8	„	„

Seitens der Fachgruppe Ziegelindustrie Bezirk II, Schlesien, ist demnach für die Jahre 1937 bis 1939 in dem gleichen Umfange, wie es oben die Zahlen für das Reichsgebiet aufgezeigt haben, eine immer geringer werdende Ausnutzung der Produktionskapazität festgestellt und nachgewiesen worden. Die Preisbildung bezw. Preisbindung auf Grund des Preisstop vom Jahre 1936 hat z. B. für die schlesische Ziegelindustrie außerordentlich nachteilige Folgen gehabt, die sich am deutlichsten in der unbegründeten Verschiedenheit der Preise aufzeigen. Es wurden Ziegelpreise in Niederschlesien zwischen RM 26,— und RM 32,— pro 1000 Mauerziegel festgestellt, und zwar waren dort, wo die Produktionskapazitäten am wenigsten ausgenutzt waren, die Preise immer am niedrigsten. Die Ursachen dieser Spannungs- und Krisenerscheinungen sind darin zu erblicken, daß die Selbstkosten für die Ziegelproduktion gestiegen sind, das Preisniveau aber, von zwei Ausnahmegenehmigungen im Jahre 1938 abgesehen, entsprechend der Verhältnisse von Ende 1933/Anfang 1934 beibehalten werden mußte. Die Ziegeleiindustrie bietet also einen Schulfall, an dem man die bedenklichen Wirkungen zu niedrig festgesetzter Preise auf die Produktion studieren kann. Preiserhöhungen werden also unvermeidlich sein, sodaß hier zunächst von erreichbaren Verbilligungen keine Rede ist.

Eine besondere Bedeutung kommt in der Ziegeleiindustrie neben der Frage des Arbeitseinsatzes dem Lohnproblem zu. Der unzulängliche Preis machte es der Ziegelindustrie unmöglich, Löhne zu zahlen oder vom Treuhänder der Arbeit bewilligt zu erhalten, wie sie in anderen Wirtschaftszweigen gegben werden und vor allem dort zugestanden werden können, wo privatwirtschaftliche Rentabilitätserwägungen nicht von auschlaggebender Bedeutung sind. Eine ständig steigende Abwanderung der besten und leistungsfähigsten Ziegelarbeiter in andere Wirtschaftszweige ist die Folge des niedrigen Lohnniveaus und der geringen Möglichkeit einer Lohnsteigerung. In wie starkem Maße sich eine Lohnerhöhung auf die Selbst-

kosten auswirkt, ist seitens der Fachgruppe Ziegelindustrie innerhalb von 100 Betrieben untersucht worden; es wurde bei einer Lohnerhöhung von 0,05 RM je Arbeitsstunde eine Verteuerung von RM 2,— pro 1000 Mauerziegel ermittelt. Die Einflußnahme einer derartigen Lohnerhöhung auf die Selbstkosten wird noch dadurch unterstrichen, daß der Lohnanteil 50 v. H. und darüber der Gestehungskosten ausfüllt[107]).

Das Mißverhältnis von Selbstkosten und Preis sowie das Fehlen jeder Verdienstspanne wirkt sich darüber hinaus darauf aus, daß es nicht möglich ist, notwendige Rationalisierungsmaßnahmen durchzuführen, Schulden abzustoßen, Reserven zu bilden oder Investitionen vorzunehmen.

Die Beziehungen zwischen diesen dargestellten Verhältnissen, welche in großem Umfange auch für andere Gaugebiete zutreffen, und der Bau- und Wohnungswirtschaft sind wirtschaftlich von weittragender Bedeutung. Die geringe Ausnutzung der Produktionskapazitäten wirkt sich auf die gesamte Bauwirtschaft verteuernd aus, da die Ziegel für eine Baumaßnahme an Ort und Stelle nicht in genügender Anzahl geliefert werden können, deshalb Anforderungen von entfernt gelegenen Ziegelwerken oder Lagerplätzen notwendig waren, wo höhere Preise einerseits und zusätzliche Fracht- und Verladekosten andererseits bezahlt werden müssen.

Eine Verbilligung der Baukosten ist daher hier nicht möglich. Notwendig zur rationellen Ziegelsteinherstellung ist eine andere Preisfestsetzung, um Vollbeschäftigung und ausreichende Abschreibungen sowie wenigstens geringe Gewinne zu erreichen, die wieder einen Anreiz zur Produktion bieten. Dabei wird eine höhere Lohnfestsetzung, die den Löhnen benachbarter Wirtschaftszweige (Landwirtschaft und Bauhilfsarbeiter) entspricht, unvermeidlich sein. Erst dann wird eine generelle Durchrationalisierung der veralteten und rückständigen Betriebe vorgenommen, der Arbeitseinsatz gefördert und die Produktion von ihrem heutigen erschreckenden Tiefpunkt, der einen Einzelfall innerhalb der sonstigen glänzenden Produktionsziffern darstellt, wieder auf die alte Ziffer gehoben werden können.

Der Anteil der Aufwendungen für die Beschaffung von Ziegeln nimmt innerhalb der Gesamtleistungen für eine Wohnungsbaumaßnahme etwa 8—10 v. H. ein. Wenn also z. B. für eine Wohnungseinheit 10 000 Bausteine benötigt werden, wobei das Tausend um RM 5,— teurer bezahlt werden muß, weil der Ziegelpreis von RM 30,— pro 1000 Stück auf RM 35,— erhöht worden ist, um den Forderungen der örtlichen Ziegelindustrie gerecht zu werden und ihre

107) Den Ausführungen hat ein Manuskript eines Referates der Fachgruppe Ziegelindustrie, Herr Dr. Großer, zugrunde gelegen, welches am 8. 11. 1940 vor den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft „Wohnungswesen" bei der DAF-Gauheimstättenamt gehalten wurde.

volle Kapazität ausnutzen zu können, würden sich die Gesamtherstellungskosten um RM 50,— erhöhen. Diese Erhöhung ist aber für die Wohnungsbaufinanzierung nur scheinbar. Die Ziegelsteine würden noch viel teurer frei Bauplatz sein, wenn die Ziegelei nicht an Ort und Stelle für RM 35,—, sondern aus einem hunderte von Kilometern entfernt gelegenen Ziegelwerk etwa für RM 32,— bezogen werden müßten, und durch erhebliche Frachtkosten dann eine zusätzliche Verteuerung erfolgen würde, wie das gelegentlich vorkommt. Dieses Beispiel zeigt, in wie starkem Maße eine einseitige Beurteilung der Preisgestaltung vermieden werden muß und vielseitige wirtschaftliche Beziehungen ihre Einflüsse geltend machen.

Für die Durchführung von großen Wohnungsbaumaßnahmen ist die Lösung der Bausteinfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Ein systematischer Ausbau der bestehenden Ziegelindustrie wird planmäßig zu betreiben sein, und „um die saisonmäßigen Unterbrechungen in der Ziegelindustrie in der Zukunft zu beheben, ist bereits jetzt eine sog. Betriebsmittelaktion im Laufen“[108]). Der Sinn dieser Aktion liegt darin, daß mit zinslosen Krediten, welche die Ziegelwerke bei ihren Hausbanken aufnehmen können, eine Vorratsproduktion vorgenommen wird. Um den Kreditinstituten eine höhere Sicherheit für die bereitgestellten Kredite zu gewähren, übernimmt das Reich bis zu 85 v. H. eine Bürgschaft. Neben dieser Aktion ist eine zweite Maßnahme in Vorbereitung: Die Bank der Deutschen Arbeit, das Bankinstitut der Deutschen Arbeitsfront, wird mittelfristige Kredite mit einer Laufzeit bis zu 10 Jahren zu einem spesenfreien Zinssatz von 4½ v. H. gewähren. Diese zweite Aktion soll den Ziegelwerken, welche als Rationalisierungsmaßnahmen neue Maschinen, Trocknungsanlagen oder Brennöfen anschaffen wollen, die Möglichkeit der Geldmittelbeschaffung als mittelfristige Investitionskredite zu erleichtern.

Die dargestellten Verhältnisse und die bereits eingeleiteten Maßnahmen zeigen, daß auf dem Gebiete der reinen Baustoffkosten nur der geregelte Arbeitseinsatz, die Rationalisierung in der Baustoffindustrie und eine weitgehende Planung zu einer Verbilligung führen. Maßgeblich ist, daß die Absatz- und Beschäftigungsschwankungen ausgeglichen werden. „Je gleichmäßiger die Bautätigkeit und damit der Baustoffbedarf auftreten, desto besser werden die Aufwandsverhältnisse sich gestalten können“[109]). Es kommt deshalb für die Baustoffbeschaffung darauf an, Konjunkturschwankungen auszuschalten und einen Ausgleich zwischen dem Bedarf und der Produktionskapazität herbeizuführen, durch welchen sich dann auch eine einheitliche Preisgestaltung herbeiführen lassen wird.

108) Der soziale Wohnungsbau in Deutschland, a.a.O., S. 12.

109) Wessel, Werner, Dpl. Kaufmann, Die Finanzierung der Kleinsiedlung unter besonderer Berücksichtigung der Industriearbeitersiedlung, Dissertation, 1939.

3. Die Normung und Typisierung.

Systematisch wird im Rahmen der weitgehenden Untersuchungen der deutschen Akademie für Bauforschung an der Verbilligung der Baukosten gearbeitet. Diese wurde bereits 1920 gegründet; sie kann auf eine 20jährige erfahrungsreiche Tätigkeit zurückblicken. Weiter hat die Abteilung „Rationalisierung im Wohnungsbau" des Architekturbüros der Deutschen Arbeitsfront in Arbeitsgemeinschaft mit dem „Arbeitskreis Baugestaltung der Fachgruppe Bauwesen des NSBDT in Berlin" in Durchführung von Sonderaufträgen des Reichsorganisationsleiters Dr. Ley und Reichsministers Dr. Todt die Vorbereitung und Herausgabe von „Reichsbauformen" bzw. „Landschaftsformen" in Arbeit[110]). Im Vordergrund dieser Arbeiten steht das Bemühen, die Normung und Typung, wie sie sich in der Maschinen-, Werkzeug- und Autoindustrie durch Einführung der deutschen Industrienorm (DIN) als wirtschaftlicher und verbilligender Faktor weitgehend eingeführt und durchgesetzt hat, auch in der Bauindustrie weiterzuführen und für die Bauwirtschaft nutzbar zu machen. Die Normung und Typung erstreckt sich im Rahmen dieser in den genannten Instituten durchgeführten wissenschaftlichen und praktischen Untersuchungen auf Einzelteile einer Baumaßnahme wie Fenster und Türen, aber auch auf zusammenhängende Bauteile, wie Dächer, Treppen und Balkenlagen.

Die Normung und Typisierung hat technische und wirtschaftliche Bedeutung. Die Normung ist eine Festlegung und Vereinheitlichung bestimmter immer wieder verwendeter und benötigter Einzelbestandteile nach Maß und Qualität. Die Typung stellt dagegen eine typenmäßige Begrenzung der Herstellung bestimmter Güter innerhalb mehrerer Möglichkeiten dar. Das Schwergewicht der Bedeutung der Normung liegt ohne Zweifel auf technischem Gebiet, da durch die Einführung von Normen die Technik in die Lage versetzt worden ist, den Produktionsstätten die Maße an die Hand zu geben, welche für die Fertigung von immer wieder benötigten Einzelbestandteilen entscheidend sind. Durch die Typisierung haben dagegen ganze Wirtschaftszweige zwecks Erhöhung der Leistungsfähigkeit (Autoindustrie, Fahrradherstellung u. a. m.) eine Begrenzung in der Erstellung von Gütern erfahren. Diese Art der Vereinheitlichung trägt daher einen mehr wirtschaftlichen Charakter. Auf die Bauwirtschaft übertragen stellt die Typung eine Beschränkung auf wenige Haustypen dar, welche eine wirtschaftliche Ausrichtung des gesamten Wohnungsbaues bewirkt. Durch die Normung der einzelnen Baubestandteile ist zugleich eine einheitliche technische Herstellungsweise gegeben, für welche der einzelne Betrieb der Baustoff-

110) Ostdeutsche Bauzeitung, Breslau, 38. Jahrgang 1940 Nr. 49 vom 5. 12. 1940.

industrie und alle Produktionsmitel am besten ausgenutzt und verwertet werden können.

Die Vielgestaltigkeit der Bauausführungen und die Verschiedenartigkeit der Bauformen hatte es mit sich gebracht, daß für Fenster und Türen z. B. der einzelne Tischler oder die Holzverarbeitungsindustrie sich immer nach neuen Vorlagen richten und darauf ihre Kalkulation, die Verwendung des Materials und der Maschinen abstellen mußte. Durch die Einführung des genormten Fensters und der genormten Tür lassen sich dagegen hinsichtlich der Herstellung Einsparungen erreichen, weil innerhalb des Betriebes mit bestimmten und immer wiederkehrenden Maßen gerechnet werden kann, die Maschinen und das Material in größtem Umfange ausgenutzt werden und nicht verwendete Stücke — Ausschuß — weitgehendst ausgeschlossen sind. Für die Bauwirtschaft und den Verbrauch auf der Baustelle bedeutet die Normung weiter eine große Vereinfachung für die Bestellung, daß es genügt, die entsprechende DIN-Nummer und die benötigte Stückzahl bei einem Auftrag anzugeben, da auf Zeichnungen, ausführliche Maßangaben, auf die Einholung von Kostenanschlägen und auf sonstige verteuernd und verzögernd wirkende Maßnahmen verzichtet werden kann. Auch die Schnelligkeit des Heranschaffens und die Ausschaltung von Lieferungsverzögerungen spielt eine maßgebliche Rolle, denn durch die Normung und Typung ist die Bauindustrie in die Lage versetzt, daß auch sie auf Lager arbeiten kann und dann die einzelnen Bauteile je nach Bedarf auf Abruf lieferbar sind.

An Bedeutung gewinnt die Vereinheitlichung und Begrenzung von bestimmten Baumaßnahmen und Bauteilen in noch größerem Umfange, wenn sie sich nicht nur auf Einzelteile beschränkt, sondern sich ebenso auf zusammenhängende Baubestandteile erstreckt. Das Zuschneiden und Behauen der Balken für die einzelnen Balkenlagen und für die Dachkonstruktion, welches im allgemeinen auf dem Bauplatz erfolgt, erfordert Zeit- und Arbeitsaufwand und damit auch Lohn- und Kostenaufwand. Durch die Normung der Balkenlagen und Dachkonstruktionen, denen eine Begrenzung und Festlegung der Grundriß- und Raumaufteilung vorangeht, kann dieser Arbeitsgang der Zubereitung des Holzes für die endgültige Verwendung in das Sägewerk verlegt und maschinell durchgeführt werden. Auch hierbei ist die höchste und beste Ausnutzung des Materials und der geringste Schwund gewährleistet. Ferner werden Arbeitskräfte und Arbeitszeit auf der Baustelle eingespart, und es ist eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Maschinenanlagen und beschäftigten Arbeitskräfte in der Baustoffindustrie gegeben. Durch entsprechende technische Mehrleistung der Baustoffindustrie, durch Einsparung von Abfällen und durch eine wirtschaftliche Ausnutzung aller Produktionsfaktoren dürften sich deshalb auch auf diesem Gebiet aus-

reichende Voraussetzungen ergeben, um zu einer Verbilligung der Baukosten im allgemeinen zu gelangen.

Aber ebenso wie die Erweiterung der Typung und Normung in der Bauindustrie für einzelne Baubestandteile verbilligend auf die Gesamtherstellungskosten einwirken, wird der gleiche Einfluß festzustellen sein, wenn die Vereinheitlichung und Begrenzung von Maß, Material und Verwendung für die Stoffe der Nebenbauten und Außenanlagen im Wohnungsbau erfolgen würden. So erscheinen auf dem Gebiet der Installation von Wasser, Gas und Elektrizität bei einheitlichen Baumaßen und Einrichtungen durch maschinelle Herstellung von bestimmten Rohr- und Leitungslängen, durch gleichmäßiges Verlegen von Leitungen und durch Verwendung bereits vorbereiteter und zugeschnittener Baustoffe ebenfalls Einsparungen materieller, finanzieller und arbeitsmäßiger Art möglich. Auch die Kosten für die Klempnerarbeiten, das Herstellen und das Anbringen der Dachrinnen würden durch eine weitgehende Normierung verringert werden können; der einzelne bauhandwerkliche Betrieb ließe sich wirtschaftlicher aufbauen und die vorhandenen Einrichtungen, die Arbeitskräfte sowie das Material besser ausnutzen. Die große Bedeutung der Normung und Typung im Wohnungsbau wird durch die Feststellung unterstrichen, „daß durchweg schon eine Ersparnis von 10 v. H. entsteht, wenn der gleiche Haustyp an der gleichen Baustelle vom selben Handwerker zum zweiten Male gebaut wird".[111]). Den Bestrebungen für die endgültige Einführung der Normung und Typung sind viele Widerstände entgegengebracht worden; diesen überzeugenden, verbilligenden Möglichkeiten wird sich in Zukunft jedoch niemand mehr verschließen können.

4. Die Spezialisierung in der Baustoffindustrie.

Im Zusammenhang mit der Normung und Typung ist auch die Spezialisierung in der Baustoffindustrie auf die Herstellung einzelner Baustoffe und Baubestandteile zu untersuchen. Bei der Durchführung von großen Bauprogrammen, in deren Rahmen viele tausende Wohnungen erstellt werden sollen, werden große Mengen von Baustoffen und Baubestandteilen benötigt werden und entsprechende Anforderungen an die Baustoffindustrie für eine lange Zeit gestellt werden. Es dürfte deshalb sowohl betriebswirtschaftlich für den einzelnen Betrieb wie für die gesamte Bauwirtschaft von großer Bedeutung sein, wenn innerhalb der Baustoffindustrie eine weitgehende Spezialisierung in der Herstellung der einzelnen Baumaterialien erfolgen würde. Es ist bereits ausgeführt worden, daß das einzelne Unternehmen in der Baustoffindustrie ohne nennenswertes

111) Der Deutsche Volkswirt, a.a.O., S. 692, v. 31. 1. 1941, 15. Jahrgang. Nr. 18.

Risiko hinsichtlich des Absatzes der erzeugten oder gewonnenen Baustoffe arbeiten kann, weil sich der Bedarf und die Nachfrage auf einer nahezu gleichbleibenden Höhe halten wird, d. h. ein regelmäßiger und sicherer Absatz gewährleistet ist. Deshalb ist es auch für die Erreichung des kalkulatorischen Ausgleichs in den Betrieben nicht erforderlich, daß gleichzeitig verschiedene Baustoffe produziert werden, vielmehr könnte sich das gesamte Leistungsvermögen des einzelnen Betriebes auf die Herstellung eines bestimmten Baustoffes oder eines Baubestandteiles beschränken, wodurch sich leichter Kostensenkungen erzielen ließen. In der Baustoffindustrie wäre deshalb nicht mehr ein vielgestaltetes Produktionsprogramm für den einzelnen Betrieb und für die Erhaltung seiner Wirtschaftlichkeit notwendig, sondern nach planmäßiger Aufteilung der Produktionsaufgaben auf die Gesamtheit der Baustoffhersteller müßten die einzelnen Erzeugnisse unter geringster Arbeitsaufwendung und in großen Serien hergestellt werden. Eine derartige Differenzierung der Baustoffproduktion erfordert aber höchste Wirtschaftlichkeit im einzelnen Betrieb, die sich nicht nur auf das technische und mengenmäßige Ergebnis beschränken darf, sondern ebenso auf sparsame Aufwendung von Geldmitteln bedacht sein muß. Hierfür können nur die wirtschaftlich arbeitenden Herstellungswerkstätten mit hoher Leistungsfähigkeit in Frage kommen, während die mit übermäßig hohen Produktionskosten belasteten Betriebe, die volkswirtschaftlich für die gesamte Produktion und für die Preisgestaltung eine Belastung darstellen, ausgeschaltet werden müssen.

Inwieweit auf schlecht arbeitende Betriebe nicht verzichtet werden kann, weil durch ihren Ausfall die Gesamtproduktion zu gering wird, muß von der übergeordneten planenden Stelle entschieden werden. Durch Subventionen kann diesen Betrieben gegebenenfalls eine finanzielle Unterstützung zuteil werden. Es muß aber vermieden werden, daß das Preisgefüge durch diese kostspielig arbeitenden Betriebe überhöht wird, und dadurch die besser wirtschaftenden Betriebe eine übermäßige Differentialrente erhalten. Auch in der Baustoffindustrie und in erster Linie in dem spezialisierten Betrieb muß der Grundsatz des billigen Bauens, des billigen Wohnens und der billigen Miete vorherrschen, und deshalb das Bestreben nach einer billigen Baustofflieferung oberster Grundsatz sein.

5. Die Rationalisierung und Mechanisierung auf dem Bauplatz.

Die Rationalisierung und Mechanisierung, die Verfeinerung und Verbesserung der Arbeitsmethoden übt auf den Gesamterfolg, auf die Leistungskraft des einzelnen schaffenden Menschen, sowie auf die Ausnutzung der betrieblichen Leistungskapazität einen maßgeblichen Einfluß aus. Höchste Präzisionsarbeit und weitgehendste Ar-

beitsteilung beherrscht ebenso die Schwerindustrie wie die Maschinen-, Auto- und Werkzeugindustrie; die Energie- und Verkehrswirtschaft, die Textil- und Chemische Erzeugung sind auf den Höchststand technischer Vollkommenheit und Ausstattung gebracht worden. Daneben arbeitet aber die Technik des Hochbaues „nach Lehrsätzen, die zum Teil Jahrhunderte alt sind, weil die Konstruktion, die Technik und damit auch der eigentliche Baubetrieb immer mehr in der Überlieferung vom Vater auf den Sohn erstarrten“[112]). Erst die übermäßigen Anforderungen, welche in den letzten Jahren an den Hochbau gestellt wurden, haben den Mischer, das Förderband, den leistungsfähigen Aufzug und das Gebläse und als jüngste technische Errungenschaft die Trocken- und Warmluftanlage auf dem Bauplatz in größerem Umfange an Bedeutung gewinnen lassen.

Die Verbesserung und erweiterte Mechanisierung auf dem Bauplatz ist eine technische Frage, die wirtschaftlich im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft, auf die Länge der Bauzeit und auf die Preisgestaltung einer Baumaßnahme eine wesentliche Bedeutung hat. Durch die Verwendung der Trocken- und Warmluftanlage sind z. B. die jahreszeitlich bedingten Bauunterbrechungen, die zu unliebsamen und verteuernden Bauverzögerungen führen, ausgeschaltet. Die Bauzeiten für große Bauprogramme lassen sich erheblich verkürzen, woraus sich kostenmäßige Einsparungen ergeben, die sich auf die Gesamtkosten verbilligend auswirken. Über die Anwendung des Mischers, des Transportbandes bei Erdbewegungen für Schachtarbeiten, den Lastenaufzug und andere einfache technische Einrichtungen sowie über ihre Bedeutung für die Arbeitsleistung braucht in diesem Zusammenhange weiteres nicht gesagt werden. Kostenmäßig einflußreicher sind die notwendigen Rationalisierungsmaßnahmen auf dem Gebiete der Schacht-, Fundierungs- und Maurerarbeiten, die noch heute in derselben Weise wie vor hundert, zweihundert, ja tausend Jahren durchgeführt werden. „Wie vor Jahrhunderten und Jahrtausenden, so setzen wir heute noch mühselig mit der Hand Ziegelstein auf Ziegelstein und Balken auf Balken. Der Führer hat hierzu immer wieder erklärt, daß es Aufgabe unserer menschenarmen Zeit ist, mit diesen veralteten Methoden zu brechen und an ihrer Stelle neue zu suchen. Ihm schwebt vor, daß wir den Vorgang an der Baustelle vom Einsatz der Handarbeit soweit wie möglich lösen und ihn statt dessen mechanisieren“[113]).

Bei den erforderlichen Rationalisierungsmaßnahmen, welche neben der Bauverbilligung auch eine Arbeitskräfteeinsparung darstellen, ist an die Mechanisierung und das laufende Bandsystem gedacht. Die Baugruben werden, soweit ein maschineller Aushub mit Bagger

---

112) 20 Jahre Deutsche Akademie für Bauforschung, 1920—1940. Berlin im Mai 1940. „Von der Baustoffnot und ihrer Behebung zur planmäßigen Bauforschung, Prof. Rud. Stegemann.

113) Der soziale Wohnungsbau, „Der deutsche Wohnungsbau nach dem Kriege“ von Stabsleiter Oberbefehlsleiter Heinrich Simon, Berlin, a.a.O., S. 10.

nicht möglich ist, von einer Spezialkolonne von Schachtarbeitern oder durch Spezialmaschinen ausgehoben. Nach Abschluß dieses ersten Arbeitsganges werden von einer zweiten Spezialkolonne die Fundamente aus Beton hergestellt, nach welchen dann wiederum von einer dritten und weiteren Spezialkolonne die Mauern und Wände aufgerichtet, die Balkenlagen eingezogen und die Dachkonstruktion aufgesetzt werden. Weitgehende Spezialisierung und größtmögliche Aneinanderreihung von einzelnen, getrennten Arbeitsvorgängen soll allgemein zum Grundsatz einer systematischen Arbeitsteilung führen, wobei sich der gesamte Arbeitsvorgang wie in der Industrie am laufenden Band abwickeln soll. „An die Stelle handwerklicher Kleinarbeit mit individuellen Maßen muß die bauseitige Anlieferung fabrikmäßig hergestellter Fertigteile treten, die an der Baustelle lediglich anmontiert werden. Nur so werden wir den gesteigerten Bedarf an Fachhandwerkern in der Zukunft einigermaßen befriedigen können“[114]). Wie wichtig bei derartigen Rationalisierungsabsichten die Normung und Typisierung auf der einen Seite und auf der anderen Seite die weitgehendste Spezialisierung auf dem Gebiete der Baustoffindustrie und Baustoffherstellung wird, tritt in diesem Zusammenhang besonders in den Vordergrund.

Die Rationalisierung kann sich aber nicht auf den Einsatz von Spezialkolonnen beschränken. Ein sehr wesentliches Problem stellt auch die Frage dar, ob und in welchem Umfang das Heranbringen des Steinmaterials in Handhöhe des Maurers maschinell ermöglicht werden kann. Der Ziegelträger, welcher auf einem Tragegestell oder wie es in einigen Gebietsteilen des Reiches auch üblich ist, auf dem Kopf die zu vermauernden Bausteine dem Maurer zuträgt, ist auf jedem Bauplatz zu finden. Das Ziegeltragen ist eine primitive und schwere Arbeit. Gerade auf diesem Gebiete würde eine Mechanisierung eine bedeutende arbeitsparende Lösung darstellen. Ein neues Schnellbaugerät, das diese Leistung verspricht, ist von Dr.-Ing. J. W. Ludowici bei mehreren Bauten in Südwestdeutschland sowie bei dem Bau einer Siedlungsanlage der Hermann-Göring-Werke in Salzgitter-Kniestadt mit Erfolg eingesetzt worden. Bei diesem Schnellbaugerät sind die Hauptarbeitsvorgänge des Hochbaues mechanisiert zusammengefaßt. Mörtelförderung und Einbringung, Steinförderung und Putzarbeit sind mit Vorhaltung und Hochführung des Arbeitsgerüstes für die Maurer in einem fahrbaren Turmgerät vereinigt[115]). Auf technische Einzelheiten kann hier nicht eingegangen werden, jedoch interessieren die wirtschaftlichen Leistungen. Es hat sich ergeben, daß mit diesem Schnellgerät eine wesentliche Zeitersparnis erreicht wird; es wurden für das Mauern je m^3 Mauerwerk bei einer Mauerstärke von 25 cm 3,7 Facharbeitsstunden, d. h. etwa

114) Der soziale Wohnungsbau, „Der deutsche Wohnungsbau nach dem Kriege“ von Stabsleiter Oberbefehlsleiter Heinrich Simon, Berlin, a.a.O. S. 10.
115) Ebenda S. 37.

die Hälfte des normalen Stundenaufwandes benötigt. Bei dem Einsatz in Südwestdeutschland ist der Erfolg sogar noch größer gewesen, da dort nur etwa 30 v. H. des normalen Stundenaufwandes benötigt wurden[116]).

Für die Rationalisierung und Mechanisierung steht wirtschaftlich die Forderung im Vordergrund, durch sie handwerkliche Fachkräfte einzusparen und zu ersetzen, die dann auf anderen Gebieten in der Bauwirtschaft eingesetzt werden können und ferner, die Gesamtfinanzierung von Wohnungsbaumaßnahmen so durch Senkung der Lohnkosten zu entlasten.

6. Die Verwendung neuartiger Bausteine.

Von der Akademie für Bauforschung sind schon im Jahre 1921 Versuche angestellt worden, um zu einem besseren, den Ansprüchen der Bauwirtschaft in jeder Hinsicht gerecht werdenden Baustein zu gelangen und die vielfältigen von Jahrzehnt zu Jahrzehnt übernommenen Normalsteintypen abzuschaffen. Über das Kästelmauerwerk wurde der Ziegelhohlstein mit seinen verschiedenen Vorzügen gefunden[117]). Der Hauptvorteil des Hohlsteines liegt auf wärmetechnischem Gebiet; durch die in das Mauerwerk hineingemauerten Hohlräume, die sich in den Hohlsteinen befinden, entsteht ein isolierendes und Wärme haltendes Luftpolster, das eine Verringerung der Stärke des Umfassungsmauerwerkes eines Wohnhauses zuläßt. Auf diese Weise werden weniger Mauersteine und geringere Arbeitskräfte benötigt und die Gesamtaufwendungen für eine Baumaßnahme vermindert.

Auch in neuester Zeit sind, auf Grund des erhöhten Ziegelbedarfes für Wohnungsbauten und unter Herausstellung des Wirtschaftlichkeits- und Verbilligungsgedankens, erneut Untersuchungen für die Schaffung eines „großformatigen Hohlsteines" mit den Abmessungen 25 × 25 × 14,2 angestellt worden. Unter Berücksichtigung der behördlichen, insbesondere baupolizeilicher Vorschriften entspricht eine 25 cm Hohlsteinwand einer Vollsteinwand von 38 cm; es wird daraus ersichtlich, daß durch den großformatigen Hohlstein Material und Arbeitskräfte in bedeutendem Umfange eingespart werden. Genaue Berechnungen unter Gegenüberstellung der Verhältnisse bei dem Reichsstein und bei dem Hohlstein ergeben für die Kosten je m^2 fertiges Mauerwerk nachstehendes Bild[118]):

---

116) Der soziale Wohnungsbau in Deutschland, „Der deutsche Wohnungsbau nach dem Kriege", von Stabsleiter Oberbefehlsleiter Heinrich Simon, Berlin, a.a.O., S. 37.

117) 20 Jahre Deutsche Akademie für Bauforschung, 1920—1940, Berlin, im Mai 1940. — Prof. Rudolf Stegemann, „Von der Baustoffnot und ihrer Behebung zur planmäßigen Bauforschung".

118) Rittershausen, Prof. Dr rer. pol. „Tatsächliche Mehrleistung im Bau", Völkischer Beobachter, 30. 8. 1940, Nr. 243, S. 7.

	Material	Mörtel	Lohn	Fracht	Endkosten für je m² fertiges Mauerwerk
25er Hohlsteine (Nationalsteine), Preis 150.-/1000	3,75	0,38	1,30	1,25	6,68
38er Reichsformat Preis 35.-/1000	5,36	0,90	2,05	2,34	10,60

Der große wirtschaftliche Vorteil, welcher sich in den verminderten Kosten für einen m² Mauerwerk um RM 3,92 aufweist, wird durch verschiedene Einflüsse bewirkt. Das Tausend 25er Hohlsteine kostet RM 150,—, während das Tausend 38er Reichssteine zu einem Preise von RM 35,— abgegeben wird. Durch die Größe und die isolierende Wirkung des Hohlsteines wird aber eine weit geringere Anzahl großformatiger Hohlsteine je m² Mauerwerk benötigt. An Reichssteinen werden etwa 155 Steine, an Hohlsteinen dagegen nur 25 Steine benötigt; dadurch wird einmal eine Verbilligung bewirkt. 25 Hohlsteine brauchen aber auch weniger Mörtel, um verbunden und vermauert zu werden, und ebenfalls können sie in einer kürzeren Arbeitszeit verarbeitet werden, wodurch Ersparnisse für Mörtel und für Lohnaufwendungen erzielt werden. Auch auf die Frachtkosten wirkt sich der größere Hohlstein verbilligend aus, da, wie errechnet worden ist, mit einem 5 t Lastwagen Material für 20 qm Hohlsteinwand, aber nur Material für 10 qm Vollsteinwand an die Baustelle gefahren werden kann[119]).

Neben dem Ziegel- bezw. Hohlstein gewinnt aber auch der Leichtbetonstein, welcher aus Naturbims oder Hüttenbims hergestellt werden kann, an Bedeutung. Untersuchungen der „Sonderbau G.m.b.H. der DAF" haben ergeben, daß „im Naturbimsgebiet eine Steigerung der jährlichen Produktion von 1 Milliarde auf 1½ Milliarden-4-Zollsteinen bei einer Umstellung der mittleren Betriebe von Handschlagmaschinen auf automatische Pressen durchaus möglich ist"[120]). Auch die Verwendung von Hüttenbims kann in größerem Umfange erweitert werden, wenn die Hochofenwerke ihre Mitarbeit zusagen. Es sind in dieser Richtung bereits wertvolle Untersuchungen und Ermittlungen angestellt worden, die zu den vorläufigen Ergebnissen führten, daß „im Verlauf von 3—4 Jahren 8 Millionen t Hüttenbims zur Verschäumung kommen und daraus etwa 5 Milliarden Steine in Reichsformat hergestellt werden können[121]). Entsprechende Untersuchungen und Verhandlungen werden seitens der „Sonderbau G.m.b.H. der DAF" mit den I.G.-Farben-Werken wegen der Weiterent-

119) Rittershausen, Prof. Dr. Manuskript vom 19. 10. 1940. „Herstellung und Preisbildung von Hohlsteinen".

120) Der soziale Wohnungsbau in Deutschland, a.a.O., S. 12.

121) Ebenda.

wicklung des „Iporitbetons“ durchgeführt. Der Grundgedanke all dieser Maßnahmen geht dahin, Naturstoffe und nicht verwendete Rückstände anderer Industriezweige, die in Bezug auf Druckfestigkeit und Standhaftigkeit gegen Witterungseinflüsse für die Herstellung von Bausteinen geeignet erscheinen, zur Verbilligung und Ergänzung innerhalb der Baustoffindustrie zu verwerten, damit der erhöhte Bedarf befriedigt und die Ziegelindustrie entlastet werden kann.

III. Teil.

Finanzwirtschaftliche und steuerpolitische Untersuchungen für eine erweiterte Wohnungsbaufinanzierung und Mietverbilligung im Wohnungswesen.

X. Zins- und steuerpolitische Maßnahmen als Mittel der Mietverbilligung.

1. Der Anteil der Zinsleistung an der Miete.

In der Rentabilitätsberechnung einer Wohnungsbaufinanzierung werden, wie im Kapitel VII einzeln dargestellt worden ist, die Beträge für die aufgenommenen Hypotheken und sonstigen Darlehen sowie die einzelnen Zins- und Tilgungsleistungen dargestellt. Aus der Summe der einzelnen Zins- und Tilgungsleistungen ergibt sich sodann unter Hinzurechnung der aus der Nutzung und Vermietung sich ergebenden laufenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) die jährliche Belastung bezw. der Betrag, welcher in Form der Miete in einem Jahr aufgebracht werden muß. Während oben die Zusammenhänge zwischen den Baukosten und der Miete sowie die Einwirkungen einer Verbilligung der Baukosten auf die Mietgestaltung aufgezeigt worden sind, ist hier der Einfluß der Verzinsung der verwendeten Geldmittel auf die Mietpreisbildung zu untersuchen.

Eine Gegenüberstellung der Endbelastung, einmal bei Senkung der Gesamtkosten einer Baumaßnahme um 10 v. H., zum andern bei Senkung des Zinssatzes um 1 v. H., gibt Aufschluß über die Bedeutung der Zinssenkung als Mittel der Mietverbilligung. Bei einer Wohnungsbaumaßnahme ergibt sich z. B. unter Zugrundelegung von 950 000,— RM Gesamtherstellungskosten und einem Zinssatz von 5,5 v. H. einschließlich 1% Tilgung unter der Voraussetzung, daß die Gesamtsumme mit Fremdmitteln gedeckt worden ist und die laufenden Bewirtschaftungskosten nicht einbezogen werden, eine Endbelastung von RM 52 250,—.

Bei einer Senkung der Gesamtherstellungskosten um 10 v. H. ergeben sich als Endbelastung	RM 47 025,—
und damit eine Jahresverbilligung von	RM 5 225,—.
Eine Senkung der Verzinsung um 1 v. H. ergibt unter den gleichen Voraussetzungen als Endbelastung	RM 42 750,—
und eine Jahresverbilligung von	RM 9 500,—.

Die gleichen Berechnungen für die Finanzierung einer Einzelsiedlerstelle führen zu folgendem Ergebnis:

Bei RM 7 000,— Gesamtherstellungskosten und einer Verzinsung von 5,5 v. H. einschließlich 1 v. H. Tilgung ergibt sich ohne Berücksichtigung der laufenden Bewirtschaftungskosten eine Endbelastung von	RM	385,—.
Werden die Gesamtherstellungskosten um 10 v. H. gesenkt, beträgt die Endbelastung	RM	356,50
und die Verbilligung beläuft sich auf	RM	38,50.
Wird die Verzinsung um 1% ermäßigt, beläuft sich die Endbelastung auf	RM	315,—
was einer Verbilligung von gleichkommt.	RM	70,—

Aus den Beispielen ergibt sich, daß eine Senkung der Gesamtherstellungskosten um 10 v. H. eine Verbilligung der Jahresbelastung um gleichfalls 10 v. H. auslöst. Eine Zinssenkung um 1 v. H. kommt dagegen einer Verminderung des jährlichen Zinsendienstes um 18,2 v. H. gleich.

Die Einwirkung der Höhe der Zinsen auf die Miethöhe ist weiter aus dem Verhältnis der Miete zur Zinsleistung ersichtlich. Nachstehende Beispiele geben auch hierüber einen sinnfälligen Aufschluß:

Art der Wohnungsmaßnahme	Gesamtherstellungskosten in RM	Gesamtjahresbelastung in RM	Reiner Zinsendienst in RM	Prozentualer Anteil des Zinsendienstes an der Miete
Volkswohnungsbaumaßnahme m. Arbeitg.-darlehn – 158 Wohnung.	937 000,—	44 127,20	20 440,—	46,3%
Einzelsiedlerstelle	8 900,—	352,—	180,—	51,1%
Siedlerstelle in einer Gemeinschaftssiedlung	7 000,—	321,75	159,75	49,6%

Die Zergliederung obiger Zahlenangaben ergibt, daß bei der Volkswohnungsmaßnahme, bei welcher 40,9 v. H. der Gesamtherstellungskosten durch Mittel vom privaten Kapitalmarkt, 33,7 v. H. durch unverzinsliche Reichsdarlehen und 25,3 v. H. durch Arbeitgeberzuschüsse finanziert worden sind, allein 46,3 v. H. der Jahresbelastung für die Verzinsung erforderlich ist.

Für die Einzelsiedlerstelle, die zu 40,4 v. H. der Gesamtherstellungskosten mit Mitteln des privaten Kapitalmarktes, zu 41,6 v. H.

mit einem unverzinslichen Reichsdarlehn, zu 5,6 v. H. mit einem unverzinslichen NSV-Darlehn und zu 12,4 v. H. mit Eigenkapital finanziert worden ist, gehen sogar 51,1 v. H. der Jahresbelastung zu Lasten der Verzinsung des aufgenommenen Kredits. Bei der Gruppensiedlung hat die Untersuchung der Finanzierung ergeben, daß 49,6 v. H. der Jahresbelastung als Anteil für die Verzinsung der ersten und zweiten Hypothek auf die Miete entfällt[122]). Obwohl also in die Finanzierungen der aufgezeigten Beispiele mehr als 30 v. H. der verwendeten Gesamtmittel als unverzinsliche Reichsdarlehen eingeschaltet worden sind, ergeben sich trotzdem noch Zinsbelastungen, die mehr als 45 v. H. des Mietbetrages in Anspruch nehmen.

Auch hier lassen sich keine feststehenden Normen ermitteln oder Durchschnittszahlen feststellen, da, wie schon der Unterschied zwischen dem Ergebnis bei der Geschoßwohnungsbaumaßnahme mit Arbeitgeberzuschuß und Reichsdarlehn und dem Ergebnis bei einer Kleinsiedlungsmaßnahme mit Verwendung von Eigenkapital aufzeigt, die Voraussetzungen der Finanzierung, der Art und des Umfanges der Baumaßnahme verschieden sind. Immerhin ist aber dargestellt, in welchem Verhältnis und Zusammenhang die Verzinsung der für die Finanzierung verwendeten Geldmittel zu der Miete steht. Der Anteil der Miete, welcher auf die Verzinsung entfällt, wird deshalb, solange Kredite vom privaten Kapitalmarkt für die Wohnungsbaufinanzierung als erste und zweite Hypotheken in Anspruch genommen werden, seine Bedeutung und seinen Einfluß auf die Mietpreisgestaltung behalten. Die Miethöhe ist damit auch von dem Zinsniveau abhängig, und zinspolitische Maßnahmen erhalten für die Frage der Mietverbilligung im Wohnungsbau eine entscheidende Bedeutung.

2. Die Zinssenkung.

Das Zinsproblem übt auf alle wirtschaftlichen Zusammenhänge und inneren Beziehungen weitgehenden Einfluß aus. Der Zins ist der Preis für die Kreditgewährung, und je höher ein Zins ist, desto weniger Schuldner werden sich finden[123]), welche Kredite aufnehmen, um damit zu produzieren, Wohnungen zu bauen oder Investitionen vorzunehmen. Arbeitslosigkeit und wirtschaftlicher Rückgang sind die Folgeerscheinungen eines überhöhten Zinsniveaus. Die organische Konversion im Jahre 1935 stellt die Entwicklung dar, die die wirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend der der Arbeitsbeschaffung und des Wiederaufbaues der Wirtschaft seit dem Jahre 1933 nehmen mußten. Zwangseingriffe sind aus der Erkenntnis,

122) Alle Zahlenangaben für die verschiedenen Berechnungen sind den als Anlage dieser Arbeit beigehefteten Finanzierungsplänen entnommen.

123) Rittershausen, Heinrich, Dr. rer. pol., Arbeitslosigkeit und Kapitalbildung, S. 120.

daß sie zu Kursstürzen führen und eine Erhöhung des Effektivzinses bewirken würden, unterlassen worden. Eine Wiederholung der Auswirkungen der gesetzlichen Zinssenkungsmaßnahmen Brünings vom 8. 12. 1931, welche bei Senkung des Nominalzinses um 2 v. H. zu einem Kurssturz der Festverzinslichen und zu einer Steigerung des Effektivzinses von etwa 9 v. H. bis auf zeitweise 23 v. H. führten, wurde auf diese Weise vermieden[124]).

Das Zinsniveau ist auch heute noch zu hoch, und nicht in Ruhe. Erst im vergangenen Jahr, am 2. April 1940, hat die Senkung des Reichsbankdiskonts um ½ v. H. als Anstoß gedient, die Soll- und Habenzinsen der Kreditinstitute zu revidieren[125]). Auswirkungen der Diskontsenkung waren auf den Geldmarktzins und auf den Zins der Sparkassen und Banken feststellbar. Die Zinsstabilität, welche auf dem langjährigen Reichsbankdiskont von 4 v. H. und auf dem seit 1935 unverändert gebliebenen Zinsfuß von 4½ v. H. für Reichsanleihen beruhte, war durchbrochen. Während das Reich noch im Jahre 1939 Reichsschatzanweisungen zu 4½ v. H. herausgab, konnten 1940 Reichsschatzanweisungen zu 4 v. H. eingeführt werden, und mit Wirkung vom 2. Januar 1941 werden sogar Reichsschatzanweisungen herausgegeben, die nur eine Verzinsung von 3½ v. H. einbringen.

Auf dem Gebiete des Pfandbriefmarktes ist festzustellen, daß der 4½%ige Pfandbrief nicht mehr ausgegeben wird, sondern, soweit aus den 1939er Bewilligungen neuer Serien noch Emissionen möglich waren, im Jahre 1940 nur noch 4%ige Serien ausgegeben worden sind. Die Zinssenkung im Jahre 1935 und die s. Zt. im Fluß befindliche Entwicklung der Zinsgestaltung lassen erkennen, daß innerhalb einer staatlich gelenkten oder zumindest stark beeinflußten Wirtschaft der Zins seine „Automatik" oder „regulatorische Kraft"[126]) verloren hat. Der Zins bestimmt nicht mehr die Kapitalbildung, sondern umgekehrt werden durch die Kapitalbildung die Zinssätze beeinflußt[127]).

Die Voraussetzungen für eine weitere Zinssenkung sind in der günstigen Lage des Geld- und Kapitalmarktes und in der gesunden und stabilen Finanzlage des Reiches zu sehen. Die „organische" Fortentwicklung und Beeinflussung des Zinsniveaus, wie sie schon 1933 für notwendig erachtet und für welche der Weg gewiesen worden

---

124) Bank-Archiv, Zeitschrift für Bank- und Börsenwesen, Jahrgang XXXII, v. 15. 6. 1933 Nr. 18, S. 350.
Rittershausen, Dr. H. „Ein Katalog von Sofortmaßnahmen zur Erzeugung von Nachfrage nach festverzinslichen Werten und zur Verflüssigung des Geldmarktes zwecks Vorbereitung einer Konversion.

125) Bank-Archiv a.a.O., Jahrg. 1940 v. 1. 5. Nr. 9, S. 153 Dr. Günther Keiser, „Im Zeichen der Politik des billigen Geldes".

126) Bank-Archiv, a.a.O., Jahrg. 1940, v. 15. Sept. Nr. 18, S. 344 Prof. Dr. H. H. Hohlfeld, „Funktionswandel des Zinses".

127) Ebenda, S. 343.

ist, wird noch weitere Möglichkeiten für eine Zinssenkung eröffnen. Eine Rolle spielen in diesem Zusammenhang die „Gratisleistungen und Unterpreisleistungen", welche die Banken und Sparkassen im Rahmen des Kleingiroverkehrs für ihre Kunden erledigen[128]). Diese Leistungen werden ohne Bezahlung erledigt und stellen arbeits- und büromäßig eine außerordentliche Belastung dar. Würde dagegen jede Giroüberweisung mit einem bestimmten Betrag abgegolten werden, so wäre dadurch den Banken und Sparkassen eine Einnahmequelle erschlossen, die das Kreditgeschäft entlastet, und der Debetzins der Sparkassen könnte eine Senkung erfahren.

Eine größere Bedeutung als der Bankzins hat aber insbesondere für die Wohnungsbaufinanzierung die Zinssenkung bei langfristigen Krediten. Die Schaffung von Nachfrage nach Pfandbriefen, die Lenkung und Ordnung der Anlagemöglichkeit für private Geldmittel, sowie die Kurspflege zwecks Erhaltung eines hohen Kursniveaus sind Mittel, welche in ihrem Zusammenwirken mit der staatlich gelenkten Diskontpolitik zu einem Zinsniveau führen können, das den Interessen des Staates ebenso wie den Belangen des Kreditgebers und Kreditnehmers entspricht.

Jedoch auch der Zinssenkung sind Grenzen gesetzt. Das darf gerade bei der Wohnungsbaufinanzierung und bei den Rentabilitätsberechnungen von Wohnungsmieten nicht übersehen werden. So sind auf dem Gebiet des Realkredits die Auswirkungen einer Zinssenkung deshalb spürbar, weil die Frage, „ob und in welcher Form der große Hypothekenstock, der auf der Grundlage des 4½%igen Pfandbriefes und des 3%igen Sparkassenzinses begeben wurde, den neuen Zinsbedingungen angepaßt werden kann, noch völlig offen ist"[129]). Schwierigkeiten würden sich bei einer weiteren Zinssenkung des Kapitalmarktzinses von 4 auf 3½% auch für die Versicherungswirtschaft ergeben, weil die Versicherungsanstalten in ihrer Prämienkalkulation meist mit einem 4%igen Zinsertrag rechnen. Bei der Konversion von 4½% auf 4% sind besondere Maßnahmen, wie z. B. eine Prämienerhöhung noch nicht notwendig geworden, da vorläufig der durchschnittliche Zinsertrag durch die Erträge aus den höher verzinslichen Vermögensanlagen, wie älterem Wertpapierbesitz, Hypotheken, Grundbesitz und Policedarlehen, auch bei sinkender Verzinsung der neuanzulegenden Gelder kaum unter den rechnungsmäßigen Zinssatz von 4% herabsinken dürfte. Hinzu kommt, daß, solange der Sterblichkeitsgewinn ausreichend ist, um einen evtl. Zinsverlust zu decken, sich zunächst nur eine Herabsetzung der Versicherten-Dividenden ergeben würde, ohne daß ein Eingriff in die Versicherungsverträge notwendig wäre[130]).

128) Bank-Archiv, a.a.O., Jahrg. XXXII, v. 15. Juni, Nr. 18, S. 349 Rittershausen, Dr. H. „Maßnahmen zur Vorbereitung einer organischen Zinssenkung".

129) Bank-Archiv, a.a.O., Jahrg. 1940, 1. Sept. Nr. 17, S. 331 „Archiv" — Zins in Bewegung.

130) Der Deutsche Volkswirt, a.a.O., 15. Jahrg. Nr. 14, 3. 1. 41, Geld und Kredit bei sinkendem Zins, von Dr. Ernst Mölting, S. 559.

Einfluß von wesentlicher Bedeutung würde auch eine nochmalige Senkung des Reichsbankdiskonts auf das Niveau der Einlagenzinsen ausüben; auch hier wären Rückwirkungen auf den Kapitalmarkt und auf die Börse, auf die Sozialversicherung und das Renteneinkommen zu berücksichtigen, die vielseitige Probleme und Aufgaben auslösen würden. Diese Probleme und Aufgaben dürfen zwar nicht als unlösbar, müssen aber doch zweifellos als komplizierter beurteilt werden, als daß ihre Lösung zwangsweise oder überstürzt erwartet und bereits bei der sofort nach Beendigung des Krieges einsetzenden Wohnungsbaufinanzierung herangezogen werden könnte.

Die Zinssenkung ist für die Verbilligung des Wohnungsbaues und für die Senkung der Mietpreise ein wirkungsvolles und verwendbares Mittel, das sich aber nur aus dem organischen Ablauf einer gelenkten und staatlich beeinflußten Wirtschaft unter Berücksichtigung aller Beziehungen und Rückwirkungen auf das gesamte Wirtschaftsleben entwickeln kann. Wenn die Einflüsse der Kriegswirtschaft überwunden und die Voraussetzungen einer planvollen Friedenswirtschaft wieder geschaffen sein werden, wird sich deshalb auf dem Wege der Zinssenkung der endgültige Ausgleich in der Wohnungsbaufinanzierung sowie in der Gestaltung der Miethöhe herbeiführen lassen. Als Sofortmaßnahme der Mietverbilligung kann aber die Zinssenkung für die Wohnungsbaufinanzierung nach dem Kriege nicht zum Einsatz bezw. zur Anwendung gelangen, da die wirtschaftliche Entwicklung voraussichtlich bis dahin noch nicht zu den erforderlichen Voraussetzungen geführt haben wird.

3. Die Zinsverlagerung.

Ein Mittel, um auch ohne eine sofortige Senkung des Landeszinssatzes den Notwendigkeiten der Wohnungsbaufinanzierung durch eine Senkung der Zinslasten entsprechen zu können, wird in der Zinsverlagerung gesehen, die auch als Umlegung eines bestimmten Anteils der Miete auf den Staat, oder als Mietbeihilfe bezeichnet werden könnte. Die im folgenden Kapitel zu besprechenden Finanzierungssysteme (vgl. XII) zeigen die verschiedene Wirkung der Art und Verzinsung der verwendeten Geldmittel auf die Jahresbelastung. Es wird dabei nachgewiesen, daß selbst eine Zinssenkung bis auf 2 v. H. nicht ausreicht, um eine befriedigende und den Anforderungen gerecht werdende Miethöhe zu erreichen. Es wird auch bei diesen Untersuchungen die Bedeutung und der starke Einfluß der Verzinsung sowie der Höhe des Zinsniveaus auf die Gestaltung der Wohnungsmiete klar.

Die Zinsverlagerung bedeutet eine Umgehung der vielen und schwierigen Folgeerscheinungen, die eine den Voraussetzungen des sozialen Wohnungsbaues gerecht werdende Zinssenkung auslösen würde. Sie kann deshalb auch nicht nur als Zwischenlösung betrachtet werden; sie versucht die Frage der billigen und niedrigen Mieten

einer abschließenden Klärung zuzuführen. Die Zinsverlagerung soll deshalb nicht als Mietbeihilfe oder als Umlegung eines Anteils der Miete behandelt werden, sondern als ein neuer, maßgeblicher Faktor in der Wohnungsbaufinanzierung und als Mittel für die Erreichung einer volkswirtschaftlich vertretbaren Mietverbilligung.

Für die Erstellung und Finanzierung von Wohnungsbauten wird in großem Umfange der Kapitalmarkt in Anspruch genommen. Das Reich kann zwar zur Überbrückung der Spitzenfinanzierung oder für die Ausweitung der nachstelligen Finanzierung zinslose Darlehen bereitstellen, aber immer werden der Hergabe von öffentlichen Mitteln Grenzen gesetzt sein, da die Einnahmen des Reiches nicht unbegrenzt sind, und neben dem Wohnungsbau eine große Anzahl anderer sozialpolitisch, bevölkerungspolitisch, wirtschafts- und wehrpolitisch wichtiger Maßnahmen der Finanzierung oder der Unterstützung aus Reichsmitteln bedürfen. Für die Verwendung von öffentlichen Mitteln als Darlehen für die Rest- oder Spitzenfinanzierung wird deshalb der Gedanke in den Vordergrund gestellt, nur dann und nur soviel Reichsmittel in die Wohnungsbaufinanzierung einzuschalten, wie unbedingt notwendig sind und Geldmittel von anderer Seite und in anderer Form nicht mehr aufgebracht werden können.

Die Aufnahme von ersten und zweiten Hypotheken führt zwar zu hohen Belastungen, aber die Ausnutzung der privaten Geldmittel und ihre volkswirtschaftliche Verwertung ist notwendig und gerade für die Lösung des Wohnungsproblems und für die Beseitigung des Wohnungsmangels durch die Wohnungswirtschaft einzig möglich. Die Überbrückung der Spanne zwischen der zwecks Verzinsung benötigten Soll-Miete und dem tatsächlichen Mietbetrag, welcher seitens des Wohnungsnutzers entsprechend seinem Einkommen aufgebracht werden kann, muß nun durch die Zinsverlagerung erfolgen, indem ein Anteil der Zinsleistung (hier wurde angenommen 3%) von dem Reich dem Kreditgeber erstattet wird, d. h., im Innenverhältnis braucht der Kredit nur mit 1 v. H. verzinst zu werden und wird auch entsprechend in die Rentabilitätsberechnung aufgenommen. Die Zinsverlagerung unterscheidet sich dabei von der einfachen Mietbeihilfe dadurch, daß lediglich der hohe Zinsendienst, welcher sich aus dem allgemeinen Zinsniveau ergibt und für den sozialen Wohnungsbau ein verteuerndes Element darstellt, gesenkt wird, die laufenden Unkosten aber von dem Wohnungsnutzer getragen werden müssen. Diese Regelung würde dann allerdings der Forderung gerecht werden, daß die Wohnung „kein auf Verzinsung angewiesenes Investitionsgut mehr, sondern tatsächlich wieder unverzinsliches Gebrauchsgut“[131]) geworden ist. In der Zinsverlagerung wird ein

131) Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland; Offizielles Organ des Reichskommissars für den Sozialen Wohnungsbau. Reichsorganisationsleiter Dr. Robert Ley, 1. Jahrg. 1. 1. 41, Heft 1, S. 4.

Finanzierungsmittel gesehen, das von innen heraus auf die Mietgestaltung einwirkt und die Miethöhe bestimmt. Sie steht damit im Gegensatz zu der Mietbeihilfe, welche nachträglich den Teil der Miete deckt, welcher von dem Wohnungsnutzer nicht aufgebracht werden kann.

In der Zinsverlagerung wird nach entsprechend gesetzlicher Formulierung ein neues finanzwirtschaftliches Aufgabengebiet des Reiches gesehen. Die Zinsleistung des Reiches, die sich hieraus ergibt, müßte in den Reichshaushalt aufgenommen und direkt an die Kreditgeber (Hypothekenbanken, Versicherungsunternehmen u. dergl.) gezahlt werden. Organisatorisch dürften wenig Schwierigkeiten auftreten. Die einzelnen Kreditinstitute melden etwa unter Beifügung gewisser Unterlagen (Bestätigung durch den Gauwohnungskommissar) den Gesamtbetrag der für den sozialen Wohnungsbau angeforderten Kreditbeträge an und berechnen den Anteil der Zinsleistung, welcher vom Reich getragen wird. Eine andere Lösung könnte auch darin gefunden werden, daß ein mit den Verhältnissen auf dem Gebiete der Wohnungsbaufinanzierung vertrautes Bankinstitut, z. B. die Deutsche Bau- und Bodenbank, im Rahmen des vorhandenen Verwaltungsapparates, sämtliche formalen Arbeiten übernimmt und als Verbindungs- und Abrechnungsstelle mit der Reichshauptkasse verkehrt.

Die Gesamtbelastung, welche das Reich durch die Zinsverlagerung erfährt, richtet sich nach dem Umfang und der Durchführung der geplanten Wohnungsbauprogramme. Der Bedarf an Wohnungen ist für die nächsten 20 Jahre mit 6 Millionen neuen Wohnungen ermittelt worden, durch deren Erstellung dann der Wohnungsmangel und die Wohnungsfrage als beseitigt und gelöst zu betrachten ist. Bei einer Zinsverlagerung von durchschnittlich RM 250,— je Wohnungseinheit und Jahr würde sich bei dem ersten Abschnitt von 300 000 Wohnungen ein jährlicher Zuschußbetrag von 75 Millionen RM ergeben, der sich nach Vollendung des gesamten Wohnungsbauprogrammes auf einen jährlichen Zinsbeitrag von 1,5 Milliarden RM erhöhen würde. Dieser Betrag würde sich allerdings bei einer Differenzierung der Wohnungsmieten entsprechend der Höhe der Einkommen wesentlich vermindern lassen.

Die Zinsverlagerung stellt eine neue Möglichkeit des Ausgleichs und der Überbrückung der Spanne zwischen der Miete und dem Einkommen dar. Sie erfolgt aus öffentlichen Mitteln und wird damit von der Gesamtheit des Volkes, das an der Aufbringung der Einnahmen des Reiches beteiligt ist, getragen. Auf diese Weise werden einerseits die auf dem privaten Kapitalmarkt vorhandenen flüssigen Geldmittel für den Wohnungsbau trotz eines für diese Zwecke zu hohen Zinsniveaus ausgenutzt, und zum andern wird das Problem der Zinsverbilligung ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau und ohne schädigende Auswirkungen auf das Zinsniveau im all-

gemeinen gelöst. Außerdem können damit die Unzuträglichkeiten in der gegenwärtigen Wohnungswirtschaft, die sich aus der Auffassung des Wohnungsbaues als verzinslicher Kapitalinvestition ergeben, beseitigt und alle kapitalistischen Einwirkungen ausgeschaltet werden.

Wenn sich im Laufe der wirtschaftlichen Fortentwicklung weitere Zinssenkungen ergeben, würden sie dem Reich zugute kommen, da sich die jährliche Zinsleistung des Reiches sodann um den Betrag ermäßigt, um welchen das Zinsniveau eine Senkung erfahren wird. Damit aber könnte die Zinsverlagerung auch als wirtschaftlicher „Vorgriff" auf weitere zu erwartende Zinssenkungen beurteilt und gewertet werden.

Die Zinsverlagerung in der dargestellten Form erscheint einerseits als Subvention des Reiches, andererseits als Belastung der Allgemeinheit, weil die Mittel zur Deckung der Zinskosten aus dem Steueraufkommen oder anderen Einnahmen des Reiches entnommen werden müssen, ohne daß eine Rückerstattung erfolgt. Hierzu ließe sich jedoch folgendes sagen:

Die Wohnung ist ein langlebiges Gut, das nicht nur einer Generation, sondern mehreren Generationen dienen soll. Bei einer ordnungs- und sachgemäßen Erstellung unter Verwendung von einwandfreiem Material kann mit einer Lebensdauer von 80—100 Jahren gerechnet werden. Die endgültige Tilgung der verwendeten Kredite ist dagegen bei einer Tilgungsquote von 1 v. H. unter Hinzurechnung der ersparten Zinsen (es ist eine Verzinsung von 4 v. H. zugrunde gelegt) bereits nach 41 Jahren abgeschlossen, so daß später lediglich die laufenden Bewirtschaftungskosten gezahlt zu werden brauchten. Wird die Miete dagegen in gleicher Höhe weitergezahlt, so können auf diese Weise an das Reich Geldmittel zurückfließen, die nicht mehr für die Tilgung und teilweise Verzinsung benötigt werden, und damit gleichsam Rückzahlungen auf die geleisteten Zinsvorgriffe darstellen. Damit aber erhält die Zinsverlagerung die Bedeutung einer sehr langfristigen Lastenverteilung auf die Zukunft, d. h. sie stellt einen Vorgriff auf die Erträge dar, welche nachfolgende Generationen aus der produktiven Arbeit und der geordneten Wirtschaft der gegenwärtigen Zeit haben werden.

4. Die Bedeutung der Steuerermäßigungen als Mittel der Mietverbilligung im Wohnungswesen.

Durch die Erstellung von Wohnungen oder im Zuge der Durchführung von Kleinsiedlungsmaßnahmen werden in verschiedener Form und auf Grund verschiedener Leistungen Steuern an das Reich oder an die Gemeinden fällig. Diese Aufwendungen für Steuern stellen mittelbar und unmittelbar, je nach Art der Besteuerung, eine Be-

lastung für den Wohnungsbau oder eine Erhöhung der Gesamtkosten für eine Wohnung dar, und sie sind damit auch von Einfluß auf die Miete. Da der Staat den wohnungs- und sozialpolitisch erwünschten Wohnungsbau unmittelbar durch Reichsdarlehen und mittelbar durch die Gewährung von Reichsbürgschaften fördert, ist der Steuererlaß oder die Steuerherabsetzung ein weiteres Mittel, um zu einer Entlastung und Verbilligung der Wohnungsbaufinanzierung von staatswegen in erweitertem Umfange beizutragen. Steuern sind allgemeine Geldabgaben, die ein öffentliches Gemeinwesen kraft Finanzhoheit ohne Gegenleistung erhebt. Die öffentlichen Gemeinwesen sind insbesondere die Gemeinden und das Reich; die Steuern stellen ihre Einnahmen dar. Für die Wohnungswirtschaft haben als Gemeindesteuern die Grundsteuer und Wertzuwachssteuer, als Reichssteuern die Umsatzsteuer, die Grunderwerbssteuer und Urkundensteuer eine unmittelbare Bedeutung; mittelbaren Einfluß üben ferner noch andere Reichssteuern wie die Einkommensteuer, die Wertpapiersteuer und Vermögenssteuer aus. Die Grundsteuer hat für die Gemeinden als Einnahmequelle eine besondere Bedeutung, da sie neben der Gewerbesteuer den höchsten Anteil am Gesamtaufkommen der Gemeindesteuern darstellt. 1938/39 waren die Anteile:

Grund- und Gebäudesteuer	31,8
Hauszinssteuer (Landessteuer)	16,3
Gewerbesteuer	33,4
Gemeinde-, Bier- und Getränkesteuer	3,8
Bürgersteuer	10,0[132])

Die Grundsteuer wird für bebauten und unbebauten Grundbesitz erhoben und stellt damit für jede einzelne Wohnung eine direkte Belastung dar. Auf Grund des Reichsgesetzes vom 1. 12. 1936 (RGBl. S. 986)[133]) ist für den Neuhausbesitz ab 1. April 1938 das Reichsgrundsteuergesetz wirksam geworden, durch welches die Grundsteuer den Gemeinden überlassen wurde. Die Höhe der Grundsteuer richtet sich nach einem Steuermeßbetrag, welcher durch den auf Grund des Reichsbewertungsgesetzes festgestellten Einheitswert bestimmt wird.

Die zweite Gemeindesteuer, welche für den Wohnungsbau und für seine Finanzierung eine Belastung darstellt, ist die Wertzuwachssteuer. Die Wertzuwachssteuer in ihrer üblichen Erhebungsform gehört zu den Grundbesitzwechselsteuern und ist aus dem Gedanken heraus entstanden, anläßlich des Verkaufs von Grund und Boden den ohne eigenes Zutun erzielten Gewinn zu erfassen[134]). Für den Grundstücksverkehr, insbesondere bei der Landbeschaffung für Woh-

132) Die Entwicklung der Steuerpolitik 1933—1938 im Spiegel des Steueraufkommens; Diss. Breslau 1940, S. 17.

133) Koppe, a.a.O., S. 285.

134) Wörterbuch der Wohnungs- und Siedlungswirtschaft, a.a.O., S. 1187.

nungs- und Siedlungsmaßnahmen stellt die Wertzuwachssteuer direkt eine Belastung dar, da Steuerschuldner der Veräußerer ist, und Landverkäufe zur Vermeidung von Steuerzahlungen häufig unterbleiben.

Die Grunderwerbssteuer als Reichssteuer ist die zweite Grundbesitzwechselsteuer und hat ebenso wie die Wertzuwachssteuer für die Wohnungsbaufinanzierung eine nicht unerhebliche Bedeutung. Sie knüpft an den Eigentumsübergang von Grundstücken, auch unbebauten, an und verursacht damit Kosten für die Baulandbeschaffung. Die Höhe der Grunderwerbssteuer beträgt in der Regel 5 v. H. des Einheitswertes. Erwerber und Veräußerer sind Gesamtschuldner.

Die Umsatzsteuer tritt im Rahmen der Lieferung von Baustoffen für die Errichtung von Wohnungs- und Kleinsiedlungsvorhaben in Erscheinung. Die Urkundensteuer wird fällig für die Ausfertigung von Urkunden, die über einen Rechtsvorgang oder ein Rechtsgeschäft im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ausgestellt wird. Beide Reichssteuern bewirken ebenfalls eine direkte Baukostenverteuerung.

Die Einkommensteuer, die Wertpapiersteuer und Vermögenssteuer üben mittelbar ebenfalls einen Einfluß auf die Wohnungsbaufinanzierung aus, da durch ihre Höhe der Umfang des Sparens, der Ankauf von Wertpapieren — für den Wohnungsbau ist in erster Linie der Pfandbrief wichtig — sowie die Kapitalbildung beeinflußt werden. Die Bedeutung dieser Steuern erstreckt sich aber in der Hauptsache auf den Kapitalmarkt und auf die Bereitstellung von Krediten für den Wohnungsbau, so daß eine Steuerermäßigung auf diesem Gebiet nur sehr eingeschränkt eine Senkung der Baukosten und eine Verbilligung der Mieten herbeiführen würde, dagegen aber eine Einschränkung des Gesamtsteueraufkommens für das Reich zur Folge hätte.

Der Kleinwohnungs-, Arbeiterheimstätten- und Kleinsiedlungsbau ist bereits durch eine Vielzahl von Steuerbefreiungen entlastet worden. Innerhalb des ab 1. April 1918 erstellten Wohnungsbestandes werden 4 Gruppen unterschieden:

1. Gruppe: „Der ältere Neuhausbesitz"; hierunter fallen alle vom 1. April 1918 bis 1931 fertiggestellten Bauten.

2. Gruppe: „Der mittlere Neuhausbesitz"; hierzu gehören alle vom 1. April 1931 bis 31. März 1934 fertiggestellten Wohnhäuser.

3. Gruppe: „Der neueste Neuhausbesitz"; er umfaßt alle in der Zeit vom 1. April 1934 bis 31. März 1937 errichteten Kleinwohnungen und alle bis zum 30. September 1937 fertiggestellten Eigenheime, sofern sie die vorgeschriebenen Größenbegrenzungen einhalten.

4. Gruppe: „Die gegenwärtige und künftige Erstellung von Wohnbauten"; sie umfaßt alle seit dem 1. April 1937 fertiggestellten Wohnbauten[135]).

Die einzelnen Steuerbefreiungen erstrecken sich in erster Linie auf die Grundsteuer, sind aber besonders für die Epoche des „mittleren Neuhausbesitzes" auf die Einkommen-, Körperschafts- und Vermögenssteuer ausgedehnt worden[136]). Diese Steuerbefreiungen sind befristet gewesen und für die Gruppe 2 am 31. März 1939 abgelaufen.

Ebenso hat der „Neueste Neuhausbesitz" eine befristete Steuerbefreiung erfahren, welche sich auf die Einkommen- und auf die Vermögenssteuer sowie auf den Länderanteil der Grundsteuer bezogen hat. Die Grundsteuer der Gemeinden wurde dagegen nur auf die Hälfte des Steuerbetrages ermäßigt. Die Befreiung bezw. Ermäßigung war bei den Kleinwohnungen für die Einkommensteuer mit Schluß des im Kalenderjahr 1938 endenden Steuerabschnittes abgelaufen, für die Vermögens- und Grundsteuer am 31. März 1939. Bei den Eigenheimbauten haben die Befreiungen dagegen eine entsprechende Laufzeit bis 1943 bezw. 1. März 1944[137]).

Die Regelung der steuerlichen Vergünstigungen hat durch den § 29 des bereits erwähnten Grundsteuergesetzes und die dazu ergangene Verordnung vom 1. April 1937 eine wesentliche Änderung erfahren. Das Grundsteuergesetz sieht nicht mehr eine Steuerbefreiung, sondern eine Steuerbeihilfe vor, welche auf 20 Jahre für Arbeiterwohnstätten, die vom 1. April 1937 bis 31. März 1940 fertiggestellt werden, gewährt werden[138]). Unter Arbeiterwohnstätten werden in erster Linie Kleinsiedlungen, Volkswohnungen, Heuerlings- und Werkwohnungen sowie Eigenheime für ländliche Arbeiter und Handwerker verstanden. Diese Form der Hergabe von Beihilfen an Stelle einer direkten Steuerbefreiung mußte gewählt werden, da die Grundsteuer, wie oben nachgewiesen ist, eine der Haupteinnahmequellen der Gemeinden darstellt. „Durch die Leistung von Beihilfen von Seiten des Reiches wird die durch die ausbleibende Grundsteuer eintretende Belastung zugunsten der Gemeinden auf das Reich verlagert"[139]). Weitere Befreiungen von Steuern sind im Rahmen der Kleinsiedlungsbestimmungen vom 14. September 1937 möglich gewesen, wobei allerdings zu beachten ist, „daß die Abgaben-, Steuern- und Gebührenfreiheit nur für Geschäfte und Verhandlungen, die zur Vorbereitung und Durchführung notwendig sind, gewährt werden"[140]). Hierunter fallen also nicht Steuern, die in der Folgezeit und bei Nutzung der Wohnung

135) Koppe, a.a.O., S. 283.
136) Ebenda, S. 285.
137) Koppe, a.a.O., S. 286.
138) Ebenda, S. 287.
139) Ebenda, S. 288.
140) Ebenda, S. 289.

bezw. Kleinsiedlung fällig werden. Diese können entsprechend dem oben angeführten § 29 des Grundsteuergesetzes und der VO. vom 1. April 1937 erlassen werden.

Das Urkundensteuergesetz, das Reichsheimstättengesetz und die Gemeinnützigkeitsverordnung sehen weitere steuerliche Beschränkungen und Befreiungen vor, die sich auf die Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, Urkundensteuer u. a. m. beziehen. Durch ihre große Zahl und wegen der befristeten Termine sind die Möglichkeiten einer Steuerbefreiung oder Steuerermäßigung außerordentlich unübersichtlich geworden. Ferner stellen sie im allgemeinen nur eine zeitbedingte steuerliche Entlastung dar und können deshalb niemals als endgültige und abschließende Regelung angesehen werden.

Die Steuern stellen Einnahmen der Gemeinden und des Reiches dar. Wenn das Reich aber den wohnungs- und sozialpolitisch notwendigen Wohnungs- und Kleinsiedlungsbau mit Reichsdarlehen und Grundsteuerbeihilfen fördert, die letzten Endes aus Steuereinnahmen fließen, a u c h aus der Besteuerung des Wohnungsbaues, ist es unnötig, sogar unwirtschaftlich, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues überhaupt erst Steuern einzuziehen. Das Ziel der Wohnungsbaufinanzierung ist die billige Miete. Jede Steuer, welche wegfällt, führt diesem im Interesse der Lösung der Wohnungsfrage gesteckten Ziel näher. Es werden allerdings dadurch auch die Einnahmen des Reiches verringert und die Einsatzmöglichkeit von Reichsmitteln geschmälert. Es erscheint deshalb gerechtfertigt, ebenso, wie wir die Miete als Preis für eine Wohnung von der Wohnungsbaufinanzierung zu lösen versucht haben, die Besteuerung der Wohnungsbaufinanzierung und der einzelnen Wohnung auf eine neue, den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen des Einzelnen angepaßte Form zu bringen. Innerhalb des Planungs-, Finanzierungs- und Durchführungsverfahrens für die Erstellung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau sollten alle Steuern einschließlich der Umsatzsteuer wegfallen und nach Fertigstellung der Wohnung in den Mietpreis entsprechend dem Einkommen des Wohnungsnutzers ein „Wohnungssteuerbetrag" aufgenommen werden, durch welchen die Lasten gerecht verteilt würden.

Aber nicht allein die Vielzahl und Unübersichtlichkeit der für die Steuerbefreiung oder Steuersenkung eingeleiteten Maßnahmen und ergangenen Bestimmungen macht eine Vereinheitlichung auf diesem Gebiet notwendig, auch im Hinblick auf die b e s t e h e n d e n Wohnungen, deren Mieten bei Durchführung des sozialen Wohnungsbaues und Erreichung einer sich nach der Höhe des Einkommens richtenden Miete zu hoch sein werden, wird die Frage eines Miete- oder Lastenausgleiches einer grundlegenden Regelung und Lösung zugeführt werden müssen. Eine solche Regelung kann nur durch eine Einschränkung der auf den Wohnungsgrundstücken ruhenden Steuerlasten erfolgen. Die Hauszinssteuer und Grund-

steuer stellen die erheblichsten steuerlichen Lasten dar, und ihre Senkung oder ihr Wegfall würde für den Mietpreis eine wesentliche Entlastung darstellen. Bei der Betrachtung dieser Verhältnisse kann aber nicht übersehen werden, daß die Grundsteuer eine Gemeindesteuer und die Haupteinnahmequelle für eine Gemeinde darstellt. Es wird von der Entschädigung der Gemeinden durch andere Einnahmen oder im Rahmen des Finanzausgleiches gesprochen[141]), durch die der Ausfall den Gemeinden ersetzt werden könnte; jedoch bleibt die Frage offen, wo die Mittel wirklich herkommen sollen.

Eine Möglichkeit kann darin gesehen werden, daß alle innerhalb der Wohnungswirtschaft vorhandenen Steuern beseitigt werden, zugleich eine entsprechende Senkung der Mieten erfolgt und dann eine Reichssteuer für die Wohnung entsprechend dem oben dargestellten „Wohnungssteuerbetrag", der sich nach der Höhe des Einkommens, der Kinderzahl und den sozialen Verhältnissen richtet, erhoben wird. Es ist zwar von anderer Seite dargestellt worden, „daß die Wohnung kein ideales Objekt für die Erhebung von Steuern ist"[142]); dem muß aber entgegengehalten werden, daß das nicht zutrifft, sondern daß vielmehr gerade durch die Besteuerung der Wohnung des kaufkräftigen und wirtschaftlich sichergestellten Menschen am ehesten ein Lastenausgleich herbeigeführt werden könnte.

Die Preisdifferenzierung, wie sie mit der Wohnungssteuer vorgeschlagen worden ist, steht nun allerdings in Widerspruch zu der Progression der Einkommensteuer. Es muß deshalb hierzu noch folgendes gesagt werden:

Der „Mehrverdienende" ist durch die progressive Einkommensteuer bereits in größerem Umfange als der „Arme" belastet. Die Preisdifferenzierung muß deshalb die progressive Einkommensteuer oder umgekehrt die progressive Einkommensteuer die Preisdifferenzierung ausschließen. Beide Ausgleichsmöglichkeiten aber gleichzeitig angewendet, würde zu einer Überlastung der „Wohlhabenden" führen; sie würden sich weniger als die „Armen" anschaffen können, und auch der Leistungsanreiz würde vermindert werden.

Die Preisdifferenzierung in der Wohnungswirtschaft soll nun aber nicht dazu führen, daß der „Wohlhabende" für eine räumlich gleiche Wohnung, die für den weniger Kaufkräftigen RM 30.— kostet, 150 RM oder 200 RM bezahlen soll. Es liegt vielmehr der Gedanke zugrunde, die Entgelte für das Wohnen dem Einkommen und den sozialen Verhältnissen entsprechend zu staffeln, dabei aber die Spanne zwischen der unteren und oberen Grenze bei annähernd gleichen Voraussetzungen nicht übermäßig groß werden zu lassen.

---

141) Die Bauindustrie, Organ der Wirtschaftsgruppe Bauindustrie, 9. Jahrg. Berlin, den 1. Februar 1941, Nr. 5. „Finanzierung, Bewirtschaftung und Besteuerung in ihrer Bedeutung für den künftigen Wohnungsbau". Dr. Gerhard Kutzscher, Berlin.

142) Die Bauindustrie, a.a.O., S. 150, Jahrg. 9 Nr. 5.

Es kann hierbei an die Personentarife bei der Reichsbahn erinnert werden, die es dem Reisenden erlauben, sich eine Fahrkarte für die erste, zweite oder dritte Wagenklasse zu lösen. Die Leistungen (Verkehrssicherheit, Schnelligkeit, Pünktlichkeit) sind trotzdem für die Reisenden aller Klassen die gleichen, lediglich die Bequemlichkeit ist unterschiedlich. Eine ähnliche Staffelung wäre in einer verfeinerten Form für die „Wohnungssteuer" denkbar, welche allerdings nicht wahlweise von jedem Wohnungsnutzer selbst bestimmt werden kann, sondern sich an dem Einkommen ausrichtet.

Die Beseitigung des Wohnungsmangels ist eine soziale, eine politische, eine staatliche und eine wirtschaftliche Aufgabe. Weil die Lösung die Gesamtheit des Volkes interessiert, kann auch die Gesamtheit für die Übernahme der Lasten herangezogen werden. Eine Wohnungssteuer, welche von jedem in einer Wohnung untergebrachten Haushalt, ebenso aber auch von jedem Untermieter aufgebracht wird und nach dem Einkommen des Einzelnen gestaffelt ist, führt zu einer Entlastung des Wohnungsgrundbesitzes, zu einer Verbilligung der Mieten der Bedürftigen, zu einer Mietpreisdifferenzierung und zu einem tatsächlichen Ausgleich der unterschiedlichen Aufwendungen für den Wohnungsbedarf.

Je nach dem Aufkommen wird das Reich dann einen Teil dieser Wohnungssteuer in Anspruch nehmen, oder den Gesamtbetrag der Gemeinde belassen.

XI. Die Wirkung und Bedeutung der öffentlichen Mittel als Finanzierungsfaktor.

1. Die Hauszinssteuerhypothek.

Als nach dem Weltkrieg der übermäßige Wohnungsbedarf zu einer Lösung der Wohnungsfrage und zur Lösung der Frage des Wohnungsmangels drängte, wurde in dem Einsatz von öffentlichen Geldern, die als Kredite mit niedriger Verzinsung bereitgestellt worden sind, ein Mittel für die Anregung der Wohnungswirtschaft sowie für die Schaffung besserer, ausreichender und billiger Wohnungsverhältnisse gesehen. Die Hauszinssteuerhypotheken sind aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer, mit der der Grundstücksbesitz nach der Stabilisierung als Ausgleich für die durch die Inflation eingetretene Entschuldung belegt worden war, gewährt worden. Sie haben zwar zu einer gesteigerten Bautätigkeit, gleichzeitig aber auch zu einer raschen und spürbaren Verteuerung der Baustoffpreise und der Baukosten im allgemeinen geführt. Die Folge war, daß auch die Mieten, anstatt niedriger zu werden, sich erhöhten. Die Bedeutung der Einschaltung und Verwendung von öffentlichen Mitteln kann deshalb innerhalb einer freien Wirtschaft darin erblickt werden, daß durch sie auf Grund der erweiterten Finanzierungsmöglich-

keit die Bautätigkeit angeregt wurde, daß sich aber in der Preisgestaltung auf dem Gebiete der Baustoffe und Mieten sehr schnell unerfreuliche Auswirkungen zeigten.

Die Hauszinssteuerhypothek stellte in den Jahren von 1926 bis 1928/29 eine billige Kreditmöglichkeit und ein für den Wohnungsbau geeignetes Finanzierungsmittel dar, welche, wie nachstehende Tabelle im Rahmen der Gesamtinvestitionen von öffentlichen Mitteln anzeigt, in großem Umfange im Wohnungs- und Siedlungsbau ausgenutzt worden ist.

Jahr	f. d. Wohnungs- und Siedlungsbau insges. verwendete öffentliche Mittel, in Millionen RM	Gesamtaufkommen an Gebäudeentschuldungs-(Hauszins) Steuer in Millionen RM	Zur Förderung der Wohnungs- und Siedlungsbautätigkeit verwendete Hauszinssteuerhypotheken, in Millionen RM
1924/25	500	rd. 560	rd. 270
1925/26	935	1.257,0	595,9
1926/27	1.110	1.524,8	729,1
1927/28	1.340	1.673,7	850,5
1928/29	1.340	1.682,3	845,3
1929/30	1.230	1.651,6	825,7
1930/31	1.010	1.537,7	739,4
1931/32	445	1.314,1	341,8
1932/33	150	925,1	33,1

Das Ansteigen der Verwendung von Hauszinssteuermitteln zur Förderung der Bautätigkeit ist durch die Zunahme der Baumaßnahmen bis 1929 begründet. „Aus den statistischen Unterlagen läßt sich die Anzahl der mit Hauszinssteuermitteln geförderten Wohnungen nicht feststellen, da die meisten Mittel über die Länder und Gemeinden vergeben und einheitliche Statistiken niemals geführt worden sind. Nur für Preußen liegen genauere Angaben über die mit Hauszinssteuermitteln geförderten Wohnungsbauten vor. Danach wurden aus Mitteln der preußischen Hauszinssteuer errichtet“[143]):

1. 10. 1924—30. 9. 1925	59 035	Wohnungen
1. 10. 1925—30. 9. 1926	86 018	„
1. 10. 1926—30. 9. 1927	121 019	„
1. 10. 1927—30. 9. 1928	135 438	„
1. 10. 1928—30. 9. 1929	132 445	„
1. 10. 1929—30. 9. 1930	148 885	„

Wenn diese Zahlenergebnisse mit den in Preußen in den entsprechenden Jahren insgesamt erstellten Wohnungen verglichen werden, läßt sich ein Durchschnittssatz von etwa 75 v. H. an Wohnungen, die mit Hauszinssteuerhypotheken finanziert worden sind, errechnen.

143) Kämper, a.a.O., S. 384.

Die „Hauszinssteueraera" und die Finanzierungsmethode mit diesen öffentlichen Mitteln brach zusammen, als das Aufkommen der Hauszinssteuer in immer größerem Umfange dem Reichshaushalt zufließen mußte. Das Problem und die Frage der zweiten Hypothek, die man mit Hilfe der Hauszinssteuerhypotheken beseitigen zu können erhofft hatte, ist ohne befriedigende Lösung geblieben. „Die Hergabe der Hauszinssteuerhypotheken ist weder dem Grundgedanken nach noch wesenhaft eine organische Lösung der Frage der zweiten Hypothek. Es liegen aber darin Ansätze zu einer dauernden Lösung, und zwar von den beiden Seiten der Sicherungsfrage, durch Übernahme von Bürgschaften, und von der anderen Seite der Kapitalaufbringung"[144]).

Aber auch dem umfassenderen Zweck der Verbilligung des Wohnungsbaues und der Erreichung von niedrigen Mieten haben die Hauszinssteuerhypotheken nicht entsprechen können. Die Ursache hierfür ist darin zu suchen, daß eine ausreichende Lenkung und Überwachung der Bau- und Wohnungswirtschaft gefehlt haben, weshalb diese Geldmittel unwirtschaftlich und planlos in die Wohnungswirtschaft hereingegeben werden konnten.

2. Das Reichsbaudarlehen.

Eine andere Verwendung von öffentlichen Mitteln im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung hat sich im Jahre 1933, als es galt, unter dem Druck der Wirtschaftsverhältnisse die Krise durch die Arbeitsbeschaffung zu überwinden, in der Form der Reichsbaudarlehen herausgebildet. Reichsbaudarlehen sind Darlehen aus staatlichen Mitteln, die im Range der zweiten Hypothek stehen und in erster Linie dem Zweck dienten, fördernd und erleichternd auf die Wohnungsbaufinanzierung einzuwirken und zu einer Lösung des Problems der zweiten Hypothek beizutragen. Sie sind von der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung in einem Gesamtbetrag von 47 Millionen bereitgestellt worden und haben ausschließlich der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gedient. Im Unterschied zu den Hauszinssteuerhypotheken haben die Reichsbaudarlehen nicht eine subventionierte Verzinsung erfahren, sondern mußten mit 5% verzinst und 1% getilgt werden, wozu außerdem ½% Verwaltungskosten zu entrichten waren. Die Höhe dieser Reichsbaudarlehen ist ähnlich wie bei den Hauszinssteuerhypotheken je Wohnungseinheit auf 1500, 2000 und 2500 RM begrenzt gewesen[145]). Das Reichsbaudarlehen stellt eine Finanzierungshilfe für den privaten Wohnungsbau und gleichzeitig eine „echte, wenn auch nicht dauerhafte Lösung der zweiten Hypothek" dar[146]). Das Wichtigste aber, was im Rahmen der Finanzierung des

144) Beiträge zur Frage der II. Hypothek von Dr. J. Brecht, S. 58.
145) Beiträge zur Frage der II. Hypothek, a.a.O., S. 59.

sozialen Wohnungsbaues als Ziel erreicht werden soll, die Verbilligung der Mieten, kann durch diese Art der Bereitstellung von verzinslichen öffentlichen Mitteln nicht erreicht werden. Auch diese Form der Bereitstellung von öffentlichen Mitteln muß deshalb im Rahmen der vorliegenden Problemstellung als ungeeignet bezeichnet werden.

3. Das Reichsdarlehn.

Im Rahmen der Förderung der Kleinsiedlung, des Volkswohnungsbaues und Arbeiterheimstättenbaues hat sich in großem Umfange das zinslose Tilgungsdarlehn als weitere Form der Verwendung von öffentlichen Mitteln in der Wohnungsbaufinanzierung eingeführt, das als Reichsdarlehn hinter einer ersten und im allgemeinen einer reichsverbürgten zweiten Hypothek eine Grundfinanzierung bis zu 90 v. H. ermöglicht. Das Reichsdarlehn hat den Charakter einer öffentlichen Finanzierungshilfe und ist geeignet, den Rahmen der nachstelligen Finanzierung zu erweitern und den Umfang der Spitzenfinanzierung zu verkleinern. Diese aus öffentlichen Mitteln stammenden Darlehen sind unverzinslich und nur jährlich mit 1 v. H. zu tilgen. Sie stellen eine Unterstützung des Reiches dar und können als Ersatz von Mitteln angesehen werden, welche als Ersparnisse bezw. Eigenkapital für die Finanzierung hätten vorhanden sein müssen. Das zinslose Tilgungsdarlehn hat deshalb für die Wohnungsbaufinanzierung und im Rahmen der Rentabilitätsberechnung und Mietpreisberechnung eine große Bedeutung gewonnen.

Die Wirkung auf die Finanzierung im einzelnen, auf die Rentabilitätsberechnung und Mietpreisgestaltung ist von der Höhe des Reichsdarlehns und von der Art der Baumaßnahme abhängig (vgl. XII). Das Reichsdarlehn wird zwar ebenfalls nur in begrenztem Umfange gewährt, hat aber wegen der zinslosen Mittelbereitstellung auf die Mietpreisgestaltung einen direkten Einfluß, durch den eine Senkung und Verbilligung der Mieten bezw. Belastungen gegeben ist.

Die Finanzierung, welche sich im Rahmen der Förderung der Kleinsiedlung unter Einschaltung von Reichsdarlehen in den letzten vier Jahren entwickelt hat, ist als eine zweckmäßige Methode anzusehen, an welche auch der soziale Wohnungsbau anknüpfen kann. Wenn die Betreuungsgebühren für das Wohnungsunternehmen fortfallen und die Bewirtschaftungskosten gesenkt werden, ist gerade diese, den privaten Kapitalmarkt weitgehend ausnutzende Finanzierungsweise für eine endgültige Lösung der Wohnungsbaufinanzierung geeignet, da sie mit geringen Abweichungen Anwendung auf die im Stockwerkbau zu errichtende 4-Raumwohnung, auf die Kleinsiedlerstelle und auch auf das Eigenheim finden kann. Als

146) Beiträge zur Frage der II. Hypothek, a.,a.O., S. 59.

Finanzierungshilfe scheint das zinslose Tilgungsdarlehn, das als Ergänzung der nachstelligen Finanzierung nach einer reichsverbürgten zweiten Hypothek die Finanzierung bei dem Stockwerkbau abschließt, volkswirtschaftlich und finanzpolitisch die beste und wirksamste Einschaltung öffentlicher Mittel darzustellen (vgl. XII, Finanzierungssystem). Ebenso ist es aber für den Kleinsiedlungsbau unentbehrlich geworden, da durch das Reichsdarlehn die Spitzenfinanzierung auf nur 10 v. H. der Gesamtfinanzierung begrenzt wird.

4. Die Mietbeihilfe.

Eine weitere Möglichkeit der Verwendung von öffentlichen Mitteln für eine zusätzliche Finanzierung in der Wohnungswirtschaft ist die Mietbeihilfe. Die Mietbeihilfe, deren Bereitstellung durch die Verordnung über Mietbeihilfen vom 30. März 1938, RGBl. I, Seite 342[147]), ihre gesetzliche Regelung fand, kann aber nur eine Zwischenlösung für die Frage der Mietpreisgestaltung und eine zeitbedingte Überbrückung der Spanne zwischen dem für die Miete verfügbaren Anteil des Einkommens und dem tatsächlichen Mietbetrag darstellen. Der herrschende Zustand zu hoher Mietleistungen von Teilen der Bevölkerung kann durch die Mietbeihilfe gemildert werden, aber die Ursachen für die wirtschaftlich und sozial unausgeglichenen Verhältnisse können mit diesem Mittel keine Beseitigung finden. Die Mietbeihilfe trägt dazu bei, daß in der alten Form und unter den unwirtschaftlichen Voraussetzungen weitergebaut wird, wobei die Miete das Ergebnis der der Zeit und den Umständen entsprechenden Finanzierung bleibt, anstatt unter Ausschaltung der kostensteigernden Faktoren und durch Voranstellen der volkswirtschaftlich und sozial gerechtfertigten Miete zu einer endgültigen und den Bedürfnissen entsprechenden Regelung zu gelangen.

Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie schlägt vor, daß „der Staat den unmittelbaren Weg der Unterstützung der sozial Bedürftigen selbst gehen sollte, d. h. also, statt den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften staatliche Mittel zur Verbilligung des Wohnungsbaues zu geben, sollte er unmittelbar dem sozial Bedürftigen Mietbeihilfen gewähren“[148]). Insbesondere in einer „individuellen Mietbeihilfe“ wird von der Wirtschaftsgruppe Bauindustrie das Mittel zur Lösung der Problematik gesehen, durch welches „die großen Kräfte frei werden, die dem freien Wettbewerb zu eigen sind“[149]). Organisatorisch wird die Bereitstellung von Mietbeihilfen durch Ausgabe von „Wohnmarken“ oder „Mietscheinen“ für möglich ge-

147) Das neue Recht der Miete, von Amtsgerichtsrat i. R. Wunderlich, S. 95.

148) Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie zum Wohnungsbau nach dem Kriege, a.a.O., S. 12; und in die Bauindustrie, a.a.O., S. 120, Jahrg. 9, Nr. 5.

149) Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie zum Wohnungsbau nach dem Kriege, a.a.O., S. 12; und in die Bauindustrie, a.a.O., S. 120, Jahrg. 9, Nr. 5.

halten, „welche ausschließlich zur Zahlung von Mieten und zwar bei Alt- wie auch bei Neubauwohnungen Verwendung finden können und vom Vermieter an allen staatlichen Kassen eingelöst werden können“[150]).

Der Mietbeihilfe kann aber in einer Wohnungswirtschaft, welche auf dem gemeinwirtschaftlich abgestellten Wohnungsbau aufgebaut ist, keine Bedeutung beigelegt werden. Die Lösung des Mietpreisproblems und der Wohnungsfrage im allgemeinen liegt nicht allein auf dem sozialen Gebiet und nicht darin, dem „sozial Bedürftigen“ zu einer Erleichterung und Besserung zu verhelfen, sondern der Wohnungsbau, die Bauwirtschaft und die Baustoffindustrie sowie alle Nebengewerbe und Wirtschaftszweige müssen in ihrer Finanzierungsweise von den kostensteigernden Faktoren sowie den lohn- und preiserhöhenden Folgeerscheinungen der volks- und wehrwirtschaftlichen Situation der vergangenen Jahre befreit werden und erneut einer wirtschaftlichen und der Allgemeinheit dienenden Zielsetzung zugeführt werden.

XII. Finanzierungssysteme.

Nachdem die verschiedenen Möglichkeiten und Faktoren der Mietpreisgestaltung in ihrer Bedeutung und Wirkung dargestellt und untersucht worden sind, sollen noch vier Finanzierungssysteme in ihrem Aufbau sowie mit ihrer Verzinsung und Endbelastung aufgezeigt werden. Dabei ist der Unterschied der Finanzierung des Wohnungsbaues durch den privaten Kapitalmarkt einerseits und durch die Heranziehung von öffentlichen Mitteln andererseits herauszuarbeiten, wobei die Darstellung der Endbelastung und des Einsatzes der staatlichen Mittel eine besondere Rolle spielt. Bei allen vier Beispielen wird als Grundlage der Gesamtherstellungspreis einer Wohnung mit RM 12 000,— angenommen und vorausgesetzt, daß die jährliche Verzinsung, wie es dem herrschenden Zinsniveau entspricht, auf dem privaten Kapitalmarkt 4 v. H. beträgt. Ferner ist als feststehende und gleichbleibende Größe der Betrag von RM 150,— für Bewirtschaftungskosten angenommen, mit dem die laufenden Unkosten und die Instandsetzungsrücklage gedeckt werden. Dieser Betrag ist deshalb niedriger, als in der Praxis z. Zt. üblich, eingesetzt, weil hinsichtlich der Steuern und der Gesamtkosten für die Verwaltung von Wohnungen ebenfalls mit Verbilligungsmöglichkeiten und mit einer Senkung laufender Unkosten gerechnet wird.

---

150) Ebenda, S. 13.

1. Das privatwirtschaftliche Finanzierungssystem.

Das erste Finanzierungssystem ist darauf abgestellt, daß alle Geldmittel vom privaten Kapitalmarkt bezw. als Eigenkapital von dem Wohnungsunternehmen, unter dessen Trägerschaft die Baumaßnahme durchgeführt wird, d. h. also auf rein privatwirtschaftlicher Grundlage, beschafft werden. Es ergeben sich folgende Finanzierung und Rentabilitätsberechnung:

Gesamtherstellungskosten		RM 12 000,—
I. Hypothek (45%)	RM 5 400,—	
II. „ (30%)	RM 3 600,—	
Restfinanzierung durch Eigenkapital des Wohnungsunternehmens (25%)	RM 3 000,—	RM 12 000,—

Rentabilitätsberechnung:

RM 5 400,— 4% + 1% =	RM 270,—
RM 3 600,— 5% + 1% =	RM 216,—
RM 3 000,— 4% + 1% =	RM 150,—
Aufwendung für Zinsen und Tilgung	RM 636,—
Bewirtschaftungskosten	RM 150,—
Gesamtjahresbelastung	RM 786,—
das ist im Monat	RM 65,50

Der Aufbau dieses Finanzierungssystems ist ohne besondere Merkmale. Die erste Hypothek bis zu 45 v. H. dürfte jederzeit auf dem privaten Kapitalmarkt erhältlich sein, wie sich auch für die zweite Hypothek, angeregt durch die um 1 v. H. höhere Verzinsung, Interessenten finden lassen werden.

2. Die übliche Finanzierungsweise im Wohnungs- und Siedlungsbau.

Das zweite Beispiel entspricht dem Finanzierungssystem, nach welchem heute im allgemeinen die Wohnungs- und Kleinsiedlungsmaßnahmen finanziert werden, sofern nicht Arbeitgeberdarlehen oder Zuschußbeträge von dritter Seite eingeschaltet werden. Finanzierung und Rentabilitätsberechnung ergeben:

Gesamtherstellungskosten		RM 12 000,—
I. Hypothek (50 %)	RM 6 000,—	
II. „ (16,7%)	RM 2 000,—	
Reichsdarlehn (12,5%)	RM 1 500,—	
Restfinanzierung bei nicht in Eigentum des Wohnungsnutzers übergehendem Geschoßwohnungsbau, Eigenkapital des Wohnungsunternehmers; bei Kleinsiedlerstellen Eigenkapital des Siedlers (20,8%)	RM 2 500,—	RM 12 000,—

Rentabilitätsberechnung:

RM 6 000,— 4% + 1% =	RM	300,—
RM 2 000,— 4% + 1% =	RM	100,—
RM 1 500,— + 1% =	RM	15,—
RM 2 500,— 4% + 1% =	RM	125,—
Aufwendungen für Verzinsung und Tilgung	RM	540,—
Bewirtschaftungskosten	RM	150,—
Gesamtjahresbelastung	RM	690,—
das ist im Monat	RM	57,50

Diese Finanzierungsweise hat sich aus der Notwendigkeit der Verwendung von privaten und öffentlichen Mitteln, sowie aus den Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnungen und Kleinsiedlerstellen ergeben. Wiederum fällt der Hauptanteil der Geldmittelbereitstellung (66,7%) dem privaten Kapitalmarkt zu und es spielen die erste und zweite Hypothek als Grundfinanzierung eine wesentliche Rolle. Der Unterschied zu der im ersten Beispiel dargestellten rein privatwirschaftlichen Finanzierung liegt in dieser Hinsicht darin, daß für die zweite Hypothek eine Reichsbürgschaft, auf deren Wesen und Wirkung bereits eingegangen ist, bereitgestellt wird.

Der Gesamtaufbau des Finanzierungssystems ändert sich jedoch durch die Einschaltung eines unverzinslichen Reichsdarlehns, mit welchem 12,5 v. H. der Gesamtherstellungskosten finanziert werden, und das nur mit 1 v. H. getilgt zu werden braucht.

Die monatliche Endbelastung stellt sich im Vergleich zu dem ersten Beispiel auf Grund von zwei Finanzierungsunterschieden um RM 8,— niedriger. Die zweite Hypothek ist nur mit 4 v. H. zu verzinsen, da das Risiko, welches die Ursache für eine um 1 v. H. höhere Verzinsung im Beispiel 1 darstellt, durch eine Reichsbürgschaft beseitigt und von dem Reich übernommen worden ist. Ferner

verbilligt das zinslose Reichsdarlehn die monatliche Belastung um RM 5,—.

Aber auch die Restfinanzierung bedarf noch einiger Erläuterungen. Sie gestaltet sich bei einer von einem Wohnungsunternehmen durchgeführten und betreuten Wohnungsbaumaßnahme etwa in der in dem Beispiel dargestellten Weise. Völlig anders sieht die Spitzenfinanzierung dagegen bei einer Maßnahme aus, in welche Arbeitgeberdarlehen oder Zuschußbeträge aus Barmitteln, die in einem Sozialfonds einige Jahre zurückgestellt worden waren und nun im Rahmen der Förderung von Arbeiterwohnstätten zur Ausschüttung gelangen. Darlehnsbeträge werden im allgemeinen zinslos und mit 1 v. H. Tilgung zur Verfügung gestellt, so daß sich eine Senkung der Jahresbelastung, dem vorliegenden Beispiel entsprechend, um RM 100,— ergibt, die sich auf RM 125,— erhöht, wenn es sich bei der Werkshilfe um einen Zuschußbetrag handelt.

In dem gleichen Maß ändern sich die Verhältnisse bei der Finanzierung von Eigenheimen und Kleinsiedlerstellen, bei welchen die Spitzenfinanzierung durch vorhandenes Eigenkapital, durch den Bauplatz, durch die Selbsthilfe, durch Arbeitgeber- oder NSV-Darlehn sowie durch Kinderreichenbeihilfe möglich ist. All das sind Mittel, um den Betrag der Spitzenfinanzierung aufbringen und decken zu können.

3. Ein Finanzierungssystem für den sozialen Wohnungsbau mit der Einschaltung einer Zinsverlagerung.

Das dritte Finanzierungssystem setzt voraus, daß der soziale Wohnungsbau unter Ausnutzung aller Möglichkeiten der Verbilligung durchgeführt wird und die Einschaltung öffentlicher Mittel als unverzinsliches Reichsdarlehn, die Zinsverlagerung auf das Reich und die Verwendung von Krediten aus dem privaten Kapitalmarkt erfolgt. Als Finanzierung und Rentabilitätsberechnung ergeben sich dann im einzelnen folgende Systeme:

Gesamtherstellungskosten		RM 12 000,—
I. Hypothek (60%)	RM 7 200,—	
II. „ (20%)	RM 2 400,—	
Reichsdarlehn (unverzinslich) (20%)	RM 2 400,—	RM 12 000,—

Rentabilitätsberechnung:

RM 7 200,—	4% + 1%	=	RM 360,—
RM 2 400,—	4% + 1%	=	RM 120,—
RM 2 400,—	+ 1%	=	RM 24,—

Aufwendungen für Verzinsung und Tilgung	RM	504,—
Bewirtschaftungskosten	RM	150,—
Gesamtbelastung	RM	654,—
das ist im Monat	RM	54,50

Zinsverlagerung:

a) RM 7 200,— 1% + 1% =	RM	144,—
RM 2 400,— 1% + 1% =	RM	48,—
RM 2 400,— + 1% =	RM	24,—
Aufwendungen für Verzinsung und Tilgung	RM	216,—
Bewirtschaftungskosten	RM	150,—
Gesamtbelastung	RM	366,—
das ist im Monat	RM	30,50
b) RM 7 200,— 1,5% + 1% =	RM	180,—
RM 2 400,— 1,5% + 1% =	RM	60,—
RM 2 400,— + 1% =	RM	24,—
Aufwendungen für Verzinsung und Tilgung	RM	264,—
Bewirtschaftungskosten	RM	150,—
Gesamtbelastung	RM	414,—
das ist im Monat	RM	34,50

Entstehende Aufwendungen für das Reich aus Zinsverlagerungen:

a) RM 7 200,— 3% =	RM	216,—	b) 2,5% =	RM	180,—
RM 2 400,— 3% =	RM	72,—	2,5% =	RM	60,—
jährliche Aufwendungen für Zinsverlagerungen	RM	288,—		RM	240,—

Dieses Finanzierungssystem unterscheidet sich von den beiden vorhergehenden Beispielen zunächst allgemein betrachtet in der Höhe der ersten Hypothek, in der Beleihungsgrenze der zweiten Hypothek und in der Verwendung der Reichsmittel. Unter Anwendung der gegebenen gesetzlichen Beleihungsmöglichkeiten werden 60 v. H. der Finanzierung von der ersten Hypothek ausgefüllt, da ihr Einsatz in dieser Höhe ihren Umfang und ihre Wertigkeit am besten ausnutzt. In der ersten Hypothek liegt die größte wirtschaftliche Sicherheit der Geldanlage, so daß bei Einschaltung des privaten Kapitalmarktes und für die möglichste Einsparung von öffentlichen Mitteln die erste Hypothek in erster Linie voll ausgewertet werden muß.

Die zweite Hypothek mit einer Beleihungshöhe bis zu 80 v. H. unter Anrechnung der vorangehenden ersten Hypothek stellt in der Wohnungsbaufinanzierung eine nicht allgemein übliche Form dar und setzt für die Übernahme einer Reichsbürgschaft eine neue gesetzliche Regelung voraus. Trotzdem ist diese Höhe gewählt worden, um auch für diesen Teil der Finanzierung in größtmöglichem Umfange Geldmittel vom privaten Kapitalmarkt verwenden zu können. Nach kreditwirtschaftlichen Gesichtspunkten entspricht eine derartige ausgedehnte Beleihungsgrenze für die zweite Hypothek zwar nicht den auf die Sicherheit der Kapitalanlage abgestellten Voraussetzungen. Aber das Risiko wird durch die Übernahme einer Reichsbürgschaft wesentlich vermindert und außerdem liegt in dem beliehenen Objekt selbst eine außerordentliche Sicherheit, da es nach seiner Art und Verwendung aus den wirtschaftlichen Schwankungen und konjunkturellen Einflüssen herausgehoben ist. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues werden die Kreditgeber nicht Gefahr laufen, daß sie der laufenden Zins- und Tilgungsbeträge verlustig gehen, oder Unregelmäßigkeiten auftreten, weil durch Mietausfälle oder wirtschaftliche Einflüsse die Leistung nicht erfüllt werden kann. Organisation und staatliche Lenkungen werden gewiß Fehlschläge und Verluste dieser Art zu vermeiden wissen, sodaß der private Geldgeber, welcher nicht benötigte Geldmittel zur volkswirtschaftlichen Nutzung einem Kreditinstitut gegen Überlassung eines Pfandbriefes oder eines anderen Wertpapieres zur Verfügung stellt, zu der Verwendung auch für den sozialen Wohnungsbau Vertrauen und Verständnis gewinnt.

Das zinslos mit 1 v. H. jährlich zu tilgende Reichsdarlehen füllt die gesamte Spitzenfinanzierung aus und übt auf die Endbelastung nur durch den Tilgungsbetrag einen Einfluß aus; dem Wesen des sozialen Wohnungsbaues und der Wirkung auf die Mietpreisgestaltung entsprechend, ist die Höhe des Darlehnsbetrages auf 20 v. H. der Gesamtfinanzierung festgesetzt worden, da auf diese Weise der wirtschaftlichste Erfolg und die beste Auswertung der Geldmittel vom privaten Kapitalmarkt wie aus öffentlichen Mitteln gegeben erscheint.

Eines der beiden Hauptmerkmale in diesem Finanzierungssystem ist aber das Fehlen einer finanziellen Beteiligung des Wohnungsunternehmens, von welchem die Maßnahme finanziert und betreut wird, bezw. das Fehlen von Eigenkapital. Auf beide Möglichkeiten der Ausfüllung der Spitzenfinanzierung ist verzichtet worden, weil beide für die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues entbehrlich und volkswirtschaftlich sogar nicht notwendig sind. Der soziale Wohnungsbau muß den Wohnungsmangel beseitigen und für die endgültige Lösung der Wohnungsfrage Sorge tragen. Im Vordergrund steht die Billigkeit der Miete, die jede Verteuerung und jede

Zwischenstelle für die Finanzierung, Betreuung, Verwaltung und Durchführung ausschließt, wie sie sich im Laufe der vergangenen 20 Jahre zu kostspieligen Verwaltungen entwickelt haben. Das Wesen des behördlichen Charakter tragenden „Wohnungsorganes" ist aufgezeigt und untersucht worden, und hier wird nun das Finanzierungssystem, mit welchem diese Stelle zu arbeiten in der Lage ist, näher dargestellt und aufgegliedert.

Durch den Wegfall einer finanziellen Beteiligung des Wohnungsunternehmens an der Finanzierung besteht zwischen dem Bauobjekt und der betreuenden „Gesellschaft" keinerlei wirtschaftliche Beziehung, wodurch jedes Risiko ausgeschaltet und damit aber auch jedes Gewinnstreben und jeder Zwang, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus Rücklagen irgendwelcher Art zu bilden, ausgeschlossen ist. Auf ein besonderes Eigenkapital kann im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues, welcher zu einem großen Teil im Stockwerkbau zur Erstellung gelangen wird, der Eigenart des Eigentumsverhältnisses entsprechend, verzichtet werden.

Denn Eigentümer der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues erstellten Wohnungen würden die „Wohnungsorgane" bezw. die „Treuhandstellen für das Wohnungswesen" sein, d. h. das Reich. Dieses haftet damit den Hypothekengläubigern, es wäre der Schuldner. Die „Treuhandstellen" aber nehmen in seinem Auftrag die Verwaltung der Wohnungen vor und erfüllen die Verpflichtungen. Die Gefahr eines Verlustes ist für die Gläubiger dann ausgeschlossen, umso mehr, als der Tilgungs- und Zinsendienst durch die Mieteinnahmen jederzeit erfüllt werden kann. Diese Sicherheit dürfte aber gleichzeitig einen Anreiz für die Kapitalanlage in der Wohnungswirtschaft und für den Erwerb von Pfandbriefen darstellen. Die weiteren rechtlichen Konsequenzen sollen hier nicht erörtert werden.

Bei der Kleinsiedlerstelle, die als Wohnform eine hervorragende Bedeutung gewonnen hat und geeignet ist, auch weiterhin bei der Erstellung von Wohnungen einen erheblichen Prozentsatz einzunehmen, kann auf die Finanzierungsmethoden, welche sich aus den verschiedenen Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung seit dem 21. 4. 1936 ergeben haben, zurückgegriffen werden. Die Endbelastungen sind im allgemeinen tragbar und liegen nicht über RM. 30.— im Monat. Bei erhöhten Aufwendungen würden sich zwar die Verhältnisse ebenfalls ändern, könnten jedoch durch die Zinsverlagerung einen entsprechenden Ausgleich erfahren.

Das zweite besondere Merkmal dieses Finanzierungssystems ist die Zinsverlagerung, welche trotz der hohen Aufwendungen für eine Wohneinheit die Mietverbilligung bis auf RM 30,— ermöglicht. Aus dem Beispiel geht hervor, daß sich bei dem z. Zt. üblichen Zinssatz von 4 v. H. erst durch eine Zinsermäßigung um 3 v. H. innerhalb der Rentabilitätsberechnung eine den gestellten Anforderungen ge-

recht werdende niedrige Miete erreichen läßt. Bei der Änderung der Zinsverlagerung um nur ½ v. H. wirkt sich dies auf den Mietpreis schon um RM 4,— monatlich verteuernd aus. Die Zinsverlagerung bietet die Möglichkeit, je nach den Verhältnissen, nach der Art der Finanzierung und dem Umfang der Wohneinheiten sowie entsprechend der sozialen Stellung und dem Einkommen der Wohnungsnutzer einen Ausgleich herbeizuführen und dabei doch die wirtschaftlichen Belange in jeder Richtung zu wahren.

4. Ein Finanzierungssystem mit erhöhtem Einsatz von öffentlichen Mitteln.

Das vierte Finanzierungssystem stellt die Wirkung und Einflußnahme auf die Mietpreisgestaltung bei erhöhtem Einsatz von öffentlichen, nicht verzinslichen Mitteln dar, und auch hier ergeben sich interessante und aufschlußreiche Relationen:

Gesamtherstellungskosten RM 12 000,—

	Fall 1:		Fall 2:	
I. Hypothek	(60%)	RM 7 200,—	(50%)	RM 6 000,—
Reichsdarl.	(40%)	RM 4 800,—	(50%)	RM 6 000,—
				RM 12 000,—

Rentabilitätsberechnung:

RM 7 200,—	4% + 1% =	RM 360,—	RM 6 000,—	4% + 1% =	RM 300,—
RM 4 800,—	+ 1% =	RM 48,—	RM 6 000,—	+ 1% =	RM 60,—
Aufwendungen für Verzinsung und Tilgung		RM 408,—			RM 360,—
Bewirtschaftungskosten		RM 150,—			RM 150,—
Jahresbelastung		RM 558,—			RM 510,—
monatliche Miete		RM 46,40			RM 42,50

Die Untersuchung der inneren Finanzierungsverhältnisse bei erhöhtem Aufwand von öffentlichen Mitteln neben einer ersten Hypothek zeigt, in wie starkem Maße die Verzinsung der ersten Hypothek auf die Mietpreisbildung ihren Einfluß behauptet. Die Einschaltung von 40 v. H. als Reichsdarlehn bei der üblichen 4%igen Verzinsung, 1%igen Tilgung und dem Zuschlag von RM 150,— für Bewirtschaftungskosten ergibt immer noch eine monatliche Belastung von RM 46,50, die sich nur auf RM 42,50 ermäßigt, wenn der Anteil des Reichsdarlehns an der Gesamtfinanzierung um weitere 10 v. H. erhöht wird. Die Erhöhung des Darlehns und die weitere Verkleinerung der ersten Hypothek mit dem Ziele der Erreichung einer Miethöhe von RM 30,— führt jedoch erst bei 20 v. H. erste Hypo-

thek und 80 v. H. unverzinslichem Reichsdarlehn zum Ziel. Unter Beibehaltung der Gesamtherstellungskosten von RM 12 000,— wird durch eine erste Hypothek von RM 2 400,— und durch ein Reichsdarlehn von RM 9 600,— die erwünschte Miete von RM 30,— erreicht, wodurch dann aber die Finanzierung des Wohnungsbaues fast ausschließlich mit öffentlichen Mitteln zu erfolgen hätte, und jede private Initiative und Einflußnahme vom privaten Kapitalmarkt aus ausgeschlossen wäre. Nachstehende Tabelle veranschaulicht die Zusammenhänge zwischen der Senkung der ersten Hypothek und Erhöhung des Reichsdarlehns sowie die Auswirkung auf die Mietpreisgestaltung.

Höhe der 1. Hypothek 50/20 v. H.	Reichsdarlehn 50–80 v. H.	Verzinsung u. Tilgung d. 1. Hypothek 4% – 1%	Tilgung d. Reichsdarlehns 1%	Jahresbelastung einschl. RM 150,— Bewirtschaftungskosten	monatl. Miete
RM	RM	RM	RM	RM	RM
	Gesamtherstellungskosten je Wohnungseinheit RM 12.000,–				
6.000.–	6.000.–	300.–	60.–	510.–	42.50
4.800.–	7.200.–	240.–	72.–	462.–	48.50
3.600.–	8.400.–	180.–	84.–	414.–	34.50
3.000.–	9.000.–	150.–	90.–	390.–	32.50
2.400.–	9.600.–	120.–	96.–	366.–	30.50

Jede Erhöhung des Reichsdarlehns um 10 v. H. bewirkt eine Verbilligung der monatlichen Miete um RM 4,—, so daß der Aufwand an öffentlichen Mitteln bis zur Erreichung des erwünschten Zieles außerordentlich groß und der Bedarf recht umfangreich sein würde.

Um jedoch auch bei dieser Finanzierungsmethode zu einer tragbaren und dem sozialen Wohnungsbau entsprechenden Miete ohne eine 80%ige Einschaltung von öffentlichen Mitteln zu gelangen, ist die Möglichkeit und Auswirkung der Zinsverlagerung untersucht und gemäß nachstehender Tabelle ein aufschlußreiches Ergebnis festgestellt worden. Bei einer Finanzierung von 50 v. H. mit einer ersten Hypothek und 50 v. H. öffentlichen Mitteln wird erst durch eine Zinsverlagerung um 2,5 v. H. der monatliche Mietbetrag von RM 30,— erreicht.

I. Hypothek und Reichsdarlehn RM	Verzinsung und Tilgung %				
6.000.–	4 + 1	3 + 1	2,5 + 1	2 + 1	1,5 + 1
6.000.–	1	1	1	1	1
Verzinsung und Tilgung RM:	360.–	300.–	270.–	240.–	210.–
Bewirtschaftungskosten RM:	150.–	150.–	150.–	150.–	150.–
Ergibt monatlich Miete RM:	42.50	37.50	35.–	32.50	30.–

Trotz des hohen zinslosen Reichsdarlehns ist demnach ebenfalls eine beträchtliche Zinsleistung für die erste Hypothek erforderlich, die wiederum die Bedeutung des Zinsendienstes auf die Endbelastung und die Miete erhellt. — Bei alledem sind allerdings die zweifellos möglichen und beträchtlichen sonstigen Kostensenkungen im Bauwesen, insbesondere die Wirkungen der Rationalisierung, garnicht berücksichtigt.

5. Kritik der Finanzierungssysteme.

Die vier Finanzierungssysteme, welche, nebeneinander betrachtet, vier voneinander verschiedene wirtschaftliche Gesichtspunkte zur Grundlage haben, geben Aufschluß, inwieweit die Verwendung von privaten und öffentlichen Geldmitteln sowie die Verzinsung, die Zinssenkung oder Verlagerung eines Teils der Zinsleistung den Aufbau der Finanzierung beeinflussen und Voraussetzung für die Mietpreisgestaltung sind. Die erste Finanzierungsmethode auf privatwirtschaftlicher Grundlage kann für eine Verwertung im sozialen Wohnungsbau nicht in Frage kommen, da keinerlei Möglichkeiten für die Einflußnahme auf die Mietpreisgestaltung gegeben sind, ohne daß dadurch privatwirtschaftlichen Interessen Vorschub geleistet würde. Eine Zinsverlagerung, welche zwar bei jeder Finanzierung als Ausgleichsfaktor anwendbar wäre, widerspricht aber der Finanzierungsgrundlage, die mit dem privatwirtschaftlichen Nützungsgedanken für den sozialen Wohnungsbau ausscheidet.

Das zweite Finanzierungssystem ist den Finanzierungsmethoden für Kleinsiedlung- und Volkswohnungsbauvorhaben angeglichen, wie sie sich aus den Erlassen und Bestimmungen des Reichs-Arbeitsministers in den letzten Jahren organisch entwickelt haben. Es hat deshalb eine Anzahl von Vorzügen, die auch für den sozialen Wohnungsbau und für die Durchführung großer Wohnungsbaupro-

gramme ausgewertet werden können. Die Einschaltung von ersten und zweiten Hypotheken aus dem privaten Kapitalmarkt, die Übernahme von Reichsbürgschaften, sowie die Hergabe von Reichsdarlehen entsprechen Finanzierungsmaßnahmen, die übernommen und auf denen die Grundfinanzierung des sozialen Wohnungsbaues aufgebaut werden kann. Nachteilig wirken sich das niedrige Reichsdarlehn und die teure Spitzenfinanzierung aus, wobei von Bauvorhaben mit Arbeitgeberdarlehen und von Kleinsiedlungsmaßnahmen, bei welchen die Spitzenfinanzierung in besonderer Weise geregelt ist, abgesehen wird.

Dem dritten Finanzierungssystem hat die Frage der Beseitigung des wirtschaftlichen Risikofaktors und die Lösung der Bindung von Wohnungsunternehmen und Bauobjekt zugrunde gelegen. Der soziale Wohnungsbau als staatliche Aufgabe ist auf eine billige Miete sowie auf eine einwandfreie Betreuung und Verwaltung abgestellt. Weder aus der wirtschaftlichen Notwendigkeit noch aus persönlichem Streben dürfen deshalb auf diesem Teilgebiet des Wirtschaftslebens zusätzliche Kosten, Rücklagen in irgendeiner Form oder Gewinne zugelassen werden. Selbstverständlich bedürfen die als erste und zweite Hypotheken verwendeten Geldmittel aus dem privaten Kapitalmarkt der erforderlichen und nach dem geltenden Zinsniveau üblichen Verzinsung und Tilgung. Einsparungen auf diesem Teilgebiet der Finanzierung lassen sich allein durch Zinssenkung oder durch die Zinsverlagerung ermöglichen. Aber gerade die Zinsverlagerung ist volkswirtschaftlich und finanzpolitisch nur vertretbar, wenn alle kostensteigernden Faktoren in der Finanzierung und Durchführung, sowie für die Betreuung und Verwaltung ausgeschaltet bezw. beseitigt sind. Dieses Finanzierungssystem sieht nur die Deckung der reinen Bau- und Bodenkosten sowie aller Kosten vor, die direkt aus der Baumaßnahme und für die mit ihr zusammenhängenden Aufwendungen anfallen. Die Rentabilitätsberechnung erfaßt die Verzinsung und Tilgung der verwendeten Geldmittel und nimmt die laufenden Bewirtschaftungskosten in die Jahresbelastung auf, wobei aber der Teil der Zinsleistung durch die Zinsverlagerung auf das Reich abgewälzt wird, welcher unter Zurechnung der Bewirtschaftungskosten den im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues möglichen Mietbetrag übersteigt. Im Vordergrund steht die geforderte Miethöhe, nach welcher sich der Umfang der Zinsverlagerung auf das Reich und damit die Finanzierungsgestaltung im einzelnen ausrichtet.

Das vierte Finanzierungssystem, welches lediglich für ein organisiertes und staatlich gelenktes Teilmonopol im Wohnungsangebot mit einer weitgehendsten finanziellen Förderung durch das Reich in Frage kommen würde, hat in erster Linie den Nachteil, daß auch bei sehr hohem Einsatz von öffentlichen Mitteln sich noch keine be-

friedigende tragbare Endbelastung ergibt. Diese Finanzierungsmethode ist deshalb volkswirtschaftlich und finanzwirtschaftlich nicht vertretbar, weil durch sie auf einem zu kleinen und begrenzten Teilgebiet des gesamten Wirtschaftslebens öffentliche Mittel in großem Umfange zum Einsatz gelangen würden, ohne daß der Allgemeinheit ein direkter wirtschaftlicher Nutzen daraus entstehen könnte.

Schlußbetrachtung.

Voraussetzungen zur Erreichung der wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzung im sozialen Wohnungsbau.

Die wirtschaftliche und soziale Zielsetzung, nach welcher sich die Wohnungswirtschaft und alle die ihr ein- und angegliederten Wirtschaftsteile für die Durchführung des sozialen Wohnungsbaues auszurichten haben, ist durch den Führererlaß vom 15. 11. 1940 gegeben. Sie erstreckt sich sowohl auf die räumlich und zahlenmäßig ausreichende Wohnungsherstellung, wie auch auf die Höhe der Miete. Zur Beseitigung des Wohnungsmangels können nicht „irgendwelche" Wohnungen mit der aus den Baukosten errechneten Miete beitragen, sondern im Vordergrund steht die Wohnung mit der niedrigen Miete, die auch von der Familie mit geringer Kaufkraft ohne Einschränkung der gesamten Lebenshaltung bezogen werden kann.

Von der Wirtschaftsgruppe Bauindustrie wird die Forderung erhoben, dem privaten Bauträger „die gleichen Subventionen und Erleichterungen"[151]), wie sie der gemeinnützige und öffentliche Wohnungsbauträger in Form der Reichsdarlehen, Steuervergünstigungen und dergl. genießt, zuzugestehen, damit sodann im freien Wettbewerb eine baukostensenkende Wirkung erzielt werden kann. Der Forderung liegt der bei Vorhandensein von einer großen Anzahl von Anbietern geltende wirtschaftliche Grundsatz zu Grunde, nach welchem sich durch die Konkurrenz bezw. durch den freien Wettbewerb unter Voranstellen der privaten Initiative und des Gewinnstrebens eine Verbilligung der Produktion und ein Preis ergibt, der sich auf dem Markt durch Angebot und Nachfrage regelt. Die Kalkulation und Preisgestaltung kann aber im sozialen Wohnungsbau nicht sich selbst überlassen bleiben. Die Initiative des einzelnen Bauunternehmers und des Betriebsführers in der Baustoffindustrie soll sich zwar so entfalten, daß die billigste Produktion von Baustoffen sowie die mit geringsten Kosten verbundene Erstellung von Wohnungsgrundstücken sichergestellt wird. Dabei können die durch den

151) Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie zum Wohnungsbau nach dem Kriege, a.a.O., S. 11.

Eigennutz entwickelten Kräfte zur Förderung von Gemeinschaftsinteressen in besonderem Maße beitragen und sich in einem erzielbaren Gewinn auswirken. Die Wirtschaftlichkeit, die Erhaltung und Förderung des rentablen Betriebes sind dabei die Voraussetzungen für eine Verbilligung der Baustoffe und für die Durchführung von Wohnungsbaumaßnahmen. Die staatliche Lenkung tritt aber als Mittel für die einheitliche Planung, für den Arbeitskräfteeinsatz sowie für die Preisgestaltung hinzu.

Im sozialen Wohnungsbau mit der Zielsetzung der billigen Mieten ist es schwierig, für eine wirtschaftliche Kalkulation, Preisgestaltung und Gewinnberechnung Grundlage und Richtschnur zu finden. Die Schwierigkeiten liegen insbesondere darin, daß die immateriellen Bedingungen nicht erfaßbar sind, unter denen der Unternehmer bereit ist, billig, gut und schnell zu bauen, d. h. die Baukosten im Hinblick auf die billige Miete so niedrig als möglich zu halten, und trotzdem den Bau so gut als möglich herzustellen. Ohne Zweifel ist der Gewinn der beste und sicherste Anreiz, um hierauf bestimmend einzuwirken. Fraglich ist dagegen, in welcher Höhe der Gewinn ausreichend ist, um diesen Anreiz zu erhalten. Bedenklich wäre ein mit dem Steigen der Kosten wachsender Gewinn (wie das z. T. die geltende Baupreisverordnung vom 17. Juni 1939 — RGBl. I, S. 1041 — vorsieht), und es würde volkswirtschaftlichen Grundsätzen widersprechen, die Vorkalkulation als Grundlage für die Gewinnberechnung anzunehmen. Hierbei besteht die Gefahr, wie die Praxis beweist, daß nicht notwendige Kosten angesetzt werden, weiter daß die Risiken für unvorhergesehene Frachtkosten, Erdbewegungen oder Grundwasserschutz in den Kreis einbezogen werden,ohne daß später derartige Maßnahmen notwendig werden. Die einkalkulierten Kosten, Risikobeträge usw. würden dann über den eigentlichen Gewinn hinaus dem Unternehmer als zusätzlicher Gewinn zufallen. Der Gewinn sollte nicht allein Anreiz, sondern Prämie für eine billige und gute Finanzierungs- und Herstellungsweise darstellen. Die Möglichkeit einer wirtschaftlichen und der Zielsetzung entsprechenden Preisgestaltung könnte für den sozialen Wohnungsbau darin gesehen werden, daß für einige Wohnungs- und Haustypen vom Reichskommissar für die Preisbildung Richtpreise (pro m^3 umbauter Raum) bestimmt werden, mit denen ein mittelguter Baubetrieb auskommen kann, die aber auch für wirklich vorhandene Risiken Zuschläge vorsehen und eine Differenzierung nach den örtlichen und Qualitätsverhältnissen gestatten. Diese Richtpreise sollen Höchstpreise und Richtschnur für die Kalkulation des Bauunternehmers darstellen. Der Verzicht auf die Durchführung von Aufträgen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues und das Ausweichen der Bauunternehmer auf den privatwirtschaftlichen Wohnungsbau oder andere Baumaßnahmen (Tiefbau und Industriebauten), um

dort einen höheren Gewinn zu erzielen, kann durch geeignete Mittel der Einwirkung auf die Bauindustrie heute leicht verhindert werden. Jeder Baunternehmer ist damit gezwungen, wenn er seinen Betrieb erhalten will, sich für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Richtpreise geben den Rahmen an, in welchem für den sozialen Wohnungsbau kalkuliert und die Preise gebildet werden können. Die endgültige Preisbildung wird sich dann aus der Konkurrenz, welche sich zwischen den vorhandenen Bauunternehmen entwickeln wird, ergeben. Einige Betriebe werden dabei ausfallen, weil sie unrentabel und zu teuer bauen; das Bemühen und die private Initiative wird aber einsetzen, um durch innerbetriebliche Rationalisierungsmaßnahmen, durch günstige Baustoffbeschaffung und planmäßige Baudurchführung billiger, als es die Konkurrenz kann und es die Richtpreise vorsehen, zu bauen und auf diese Weise einen höheren Gewinn zu erzielen. Die Preisbehörde überwacht, daß ungerechtfertigt hohe Preise und Gewinne unterbleiben. Damit aber würde auch die Konkurrenz als Mittel zur wirtschaftlichen Verbilligung der Baukosten wirksam werden, und die staatlich begrenzte Konkurrenz würde der privaten Initiative und dem Gewinnstreben immer noch die Möglichkeit des Einsatzes offen lassen. Sie bietet der Bauindustrie die Voraussetzungen, um die Forderungen des im Gemeinschaftsinteresse liegenden sozialen Wohnungsbaues zu erfüllen, selbst aber auch wirtschaftlich und rentabel zu bleiben. —

Die Baukostensenkung, die Vereinheitlichung der Wohnungbauträger zu Wohnungstreuhandstellen, die Beeinflussung des Zinsniveaus für die Wohnungsbaufinanzierung durch die teilweise Zinsverlagerung auf das Reich, die direkte steuerliche Entlastung der Wohnungsneubautätigkeit und die Baupreisgestaltung im Rahmen einer staatlich gelenkten Konkurrenz sind die hier aufgezeigten Mittel, um die Mieten zu verbilligen. Die Möglichkeiten der Mietverbilligung liegen damit auf technischem und wirtschaftlichem Gebiet. Nicht alle dargestellten und untersuchten Maßnahmen haben gleiche Bedeutung und führen zu gleichen Erfolgen. Trotzdem sollte keine Methode und Möglichkeit unbeachtet bleiben, da sich jede Kostenverminderung innerhalb der Baustoffherstellung und Baustoffbeschaffung, sowie in der Baudurchführung und Finanzierungsweise in der Miete als Verbilligung auswirkt. Das Ziel, die billige und dem Einkommen des Wohnungsnutzers entsprechende Miete, wird durch einseitige technische oder einseitig wirtschaftliche Maßnahmen nicht erreicht werden können. Nur wenn alle Faktoren ausgewertet, berücksichtigt und aufeinander abgestimmt sind, können Wohnungen erstellt werden, welche auch der wenig Kaufkräftige mieten kann.

Literaturverzeichnis.

Beisiegel, Dr., Die Finanzierung des Wohnungsbaues aus öffentlichen Mitteln, Berlin 1926.

Breitmeyer, Dr. Erwin, Der nachstellige Grundkredit, Berlin 1936.

Eberstadt, Dr. Rud., (I) Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Jena, 1917.

(II) Das Wohnungswesen, Leipzig 1922.

Fey, Walter, (I) Leistungen und Aufgaben im Deutschen Wohnungs- und Siedlungsbau: Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung, Heft Nr. 42; herausgegeben von Prof. Dr. Ernst Wagemann; Berlin 1936.

(II) Der künftige Wohnungs- und Siedlungsbau; Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung, Heft 45; herausgegeben von Prof. Dr. Ernst Wagemann; Berlin 1939.

Fischer-Dieskau, I. Dr. jur., Einführung in die Wohnungs- und Siedlungspolitik. (Sammlung Göschen), Berlin-Leipzig 1938.

Göppert-Seidel, Dr., Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899, Guttentag'sche Sammlung, Berlin 1911.

Heiligenthal, Dr., Rasse und Wohnung in der großen Akklomeration, Heidelberg 1937.

Hesse, Dr. Dr. Albert, Politische Ökonomie, Zweiter Band, Volkswirtschaftslehre, Jena 1936.

Heß-Zeidler, Kommentar der RPÖ und LSÖ und weiterer Erlasse; Stand 15. Juni 1940, 2. Auflage, Hamburg.

Kämper, Dr. Otto, Wohnungswirtschaft und Grundkredit, Berlin 1938.

Koppe, Dr. jur. Robert: Die rechtlichen Grundlagen des Kleinwohnungs- und Kleinsiedlungsbaues; Leipzig 1939.

Ludowici, Dr. I. W., Das Deutsche Siedlungswerk; zweite Auflage; Heidelberg 1937.

Lütge, Dr. Friedrich, Wohnungswirtschaft, Jena 1940.

Rittershausen, Dr. Heinrich, (I) Arbeitslosigkeit und Kapitalbildung, Jena 1930.

(II) Manuskript, Grundsätzliches zur Frage der Mietverbilligung beim Bauprogramm für die Nachkriegszeit.

(III) Die Finanzierung des Arbeiterheimstättenwerkes — Reichsheimstättenamt der Deutschen Arbeitsfront, Berlin 1936.

(IV) Lage und Gesundungsmöglichkeiten der Hypothekenbanken. Untersuchungsausschuß für das Bankwesen 1933.

Teschner, Helmut, Diplom-Volkswirt, Die Entwicklung der Steuerpolitik 1933—1938 im Spiegel des Steueraufkommens; Diss. Breslau 1940.

Wessel, Werner, Diplom-Kaufmann, Die Finanzierung der Kleinsiedlung unter besonderer Berücksichtigung der Industriearbeitersiedlung. Diss. Berlin 1939.

Wunderlich, Amtsgerichtsrat i. R., „Das neue Recht der Miete" (Die Grundstücks-Warte) Fachverlag für Rechts- und Wirtschaftsfragen des Haus- und Grundbesitzes.

Bank-Archiv, Zeitschrift für Bank- und Börsenwesen.

(I) Jahrg. XXXII, Berlin, 1. Mai 1933, Nr. 15. Die Tilgung von Hypothekendarlehn durch Pfandbriefe und die Ausstattung des künftigen Konversionspfandbriefes; Dr. Rittershausen.

(II) Jahrg. XXXII, Berlin, 15. Juni 1933, Nr. 18. Maßnahmen zur Vorbereitung einer organischen Zinssenkung.

(III) Ebenda. Ein Katalog von Sofortmaßnahmen zur Erzeugung von Nachfrage nach festverzinslichen Werten und zur Verflüssigung des Geldmarktes zwecks Vorbereitung einer Konversion; Dr. H. Rittershausen.

(IV) Jahrg. 1940, 1. Mai Nr. 9. Im Zeichen der Politik des billigen Geldes; Dr. Günter Keiser, Berlin.

(V) Jahrg. 1940, 1. Sept. Nr. 17; Zins in Bewegung.

(VI) Jahrg. 1940, 15. Sept. Nr. 18; Funktionswandel des Zinses; Prof. Dr. H. H. Hohlfeld, Köln.

(VII) Jahrg. 1940, 1. Dez. Nr. 23. Die wirtschaftspolitische Einordnung des Wohnungsbauprogramms.

Bauen, Siedeln, Wohnen, Offizielles Organ der Deutschen Arbeitsfront für Wohnungs- und Siedlungsbau und für die Bestrebungen der DAF. auf dem Gebiete der Baukultur; Verlag der Deutschen Arbeitsfront G.m.b.H., Berlin C 2.

(I) 19. Jahrg., Heft 4, 16. Februar 1939. Finanzierung des Wohnungs- und Siedlungsbaues von Oberregierungsrat a. D. Dr. Weber, Berlin.

(II) 19. Jahrg., Heft 5, 1. März 1939. Fortsetzung des obigen Aufsatzes.

(III) 19. Jahrg., Heft 6, 16. März 1939. Fortsetzung des obigen Aufsatzes.

(IV) 20. Jahrg., Heft 23, 1. Dezember 1940

a) Die Wohnung eine Lebensfrage, von Gauobmann Fritz Montag, Schwerin i./M.

b) Die Partei führt den Wohnungsbau, von H. Hatter, Leiter des Gauheimstättenamtes Mecklenburg.

c) Wohnungsunternehmen „Neue Heimat" der DAF. als Willensträger der Partei, von Hauptgeschäftsführer Pg. C. Riekhoff, Schwerin i./M.

Der Deutsche Volkswirt, Verlag und Schriftleitung: Berlin-Charlottenburg 2;

(I) 15. Jahrg., Nr. 14, 3. Januar 1941; Geld und Kredit bei sinkendem Zins von Dr. Ernst Nölting.

(II) 15. Jahrg., Nr. 18, 31. Januar 1941; Bemerkungen zur Woche, „. . . . auch in der Bauwirtschaft".

Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland, Offizielles Organ des Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau. Reichsorganisationsleiter Dr. Robert Ley. Verlag der Deutschen Arbeitsfront G.m.b.H., Berlin, C. 2. 1. Jahrg. 1. 1.1941, Heft 1. „Der Deutsche Wohnungsbau nach dem Kriege" von Stabsleiter Oberbefehlshaber Heinrich Simon, Berlin.

Deutsches Wohnungs-Archiv, Zentralblatt für das gesamte Wohnungswesen; herausgegeben von Dr. W. Frank, Berlin, C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München und Berlin.
„Städtebau und Realkredit nach dem jetzigen Kriege" von Dr. K. F. Mößner, Berlin.

Die Bauindustrie, Organ der Wirtschaftsgruppe Bauindustrie, 9. Jahrg. Nr. 5, Berlin, den 1. Febr. 1941.

(I) Ansetzung aller Kräfte zur Erfüllung der Wohnungsbauaufgaben, von Dr.-Ing. e. H. Eugen Vögler, Leiter der Wirtschaftsgruppe Bauindustrie.

(II) Typisierung und Normung im Wohnungsbau; von Reg.- und Baurat Berlitz, beim Generalbevollmächtigten für die Regelung der Bauwirtschaft.

Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft im Jahre 1938, Denkschrift. Überreicht durch die Deutsche Bau- und Bodenbank-Aktiengesellschaft Berlin und die Deutsche Gesellschaft für öffentliche Arbeiten, Aktiengesellschaft i. A. Berlin.

Die Wirtschaftsgruppe Bauindustrie zum Wohnungsbau nach dem Kriege. Denkschrift Oktober 1940.

Mitteilungsblatt des Reichskommissars für die Preisbildung, Berlin, Montag, den 6. Januar 1941, Nr. 1.

(I) „Grundstücks- und Mietwesen".

(II) „Zusammenarbeit der Preisbehörden und Finanzämter bei der Bewertung von Bauland". Von Oberregierungsrat Dr. Lampe, Abteilungsleiter beim Reichskommissar für die Preisbildung.

Geschäftsberichte der Schlesischen Heimstätte, Provinzielle Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen. Geschäftsbericht 1938 und 1939.

Sonderabzug aus Schmollers Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reiche.

Herausgegeben von Prof. Dr. Jens Jessen/Berlin. — Jahrg. 64, Heft 6 — 1940.

Die Weiterentwicklung der deutschen Preispolitik in der kommenden Nachkriegszeit. Von Heinrich Rittershausen, Professor an der Universität Breslau.

Völkischer Beobachter, Norddeutsche-Ausgabe vom 30. 8. 1940, Nr. 243, S. 7. Tatsächliche Mehrleistung im Bau, von Dr. Heinrich Rittershausen.

Lebenslauf.

Am 14. Juni 1911 wurde ich als Sohn des Postinspektors Georg B o r n und seiner Ehefrau Emma geb. Lippert in Dresden geboren. Im Jahre 1932 legte ich auf dem Wettiner Reform-Real-Gymnasium in Dresden die Reifeprüfung ab. Nach Beendigung der Schulzeit war ich als Landwirtschaftslehrling auf dem Versuchsgut der Forschungsanstalt für Landarbeitslehre in Pommritz Sa. und auf dem Rittergut Linda bei Freiberg Sa. tätig und schloß meine Lehrzeit mit der Lehrlingsprüfung vor der Landwirtschaftskammer des Freistaates Sachsen im März 1934 ab. Vom Oktober 1934 war ich bei der Schlesischen Landgesellschaft m. b. H. in Breslau mit der Bearbeitung der Anliegersiedlung beschäftigt und trat im September 1935 bei dem Gauheimstättenamt der NSDAP. und DAF. als Sachbearbeiter für Fragen des Arbeiterwohnstättenbaues ein. Im Oktober 1937 übernahm ich bei dem Amt für Volkswohlfahrt, Gauamtsleitung Schlesien, das Sachgebiet Wohnungsfürsorge und Siedlungshilfe, das ich bis zu meiner Einberufung zur Wehrmacht selbständig und verantwortlich geführt habe.

Im WS. 1937/38 begann ich an der Schlesischen Friedrich-Wilhelms-Universität zu Breslau das wirtschaftswissenschaftliche Studium und legte am 30. 12. 1939 das Notexamen für Diplom-Volkswirte ab.

Seit 18. 8. 1939 bin ich bei der Wehrmacht.